Memoria integrada

2025



MallMarina®

MallCuricó®

MalldelCentro®
CONCEPCIÓN

Índice

03 Carta del Presidente del Directorio
04 Carta del Gerente General

01
Somos Grupo Marina

Nuestro Propósito 06
Nuestro Negocio y Cifras Destacadas 08
Nuestra Historia 13
Nuestra Estrategia 14
Hitos 2025 17
Asociaciones y Membresías 18

02
Ética y Gobernanza Corporativa

Nuestro Gobierno Corporativo 20
Estructura del Directorio 21
Estructura de la Administración 28
Nuestras Políticas 30
Cultura y Gestión Ética 31
Cumplimiento Normativo 34
Materialidad y Grupos de Interés 36
Gestión de Riesgos 40
Conflicto de Interés 42

03
Desempeño Económico

Gestión de Activos 49
Capital Financiero 51
Retorno para Accionistas y Confianza del Mercado de Capitales 52
Gestión de Clientes 54

04
Desempeño Social

Colaboradores 56
Proveedores 68
Inversión Social 70
Clientes 76

05
Desempeño Ambiental y Cambio Climático

Gestión de la energía y eficiencia energética 83
Gestión del agua y eficiencia hídrica 85
Gestión de residuos y economía circular 87
Emisiones GEI y huella de carbono 89

06
Información Adicional

Sobre esta memoria 91
Propiedades e instalaciones y subsidiarias 92
Hechos esenciales 94
Estados financieros 95
Cifras adicionales 96
Cifras adicionales medio ambiente 107
Índice de indicadores CMF - NCG 461/519 108
Índice de indicadores SASB 109
Índice de indicadores GRI 111



Eduardo Pérez Marchant
Presidente del Directorio

Carta del Presidente del Directorio

El año 2025 no solo representó el cierre de un ciclo económico demandante a nivel global y local, sino que para Grupo Marina se consolidó como un período de fortalecimiento institucional. En un escenario que exigió máxima eficiencia, nuestro modelo de negocios demostró una resiliencia excepcional, permitiéndonos alcanzar una tasa de ocupación récord de más de 99% en nuestros centros comeciales. Esta cifra es el reflejo más fiel de la confianza de nuestros locatarios y del valor de nuestros activos como polos de desarrollo urbano.

Durante este ejercicio, recibimos más de 55 millones de visitas anuales en nuestros centros comerciales en Viña del Mar, Curicó y Concepción. Estos espacios han trascendido su rol comercial para convertirse en verdaderos centros de servicios e integración social, cultural y comunitaria. Este dinamismo se tradujo en un sólido desempeño financiero: cerramos el 2025 con ingresos por CLP 71.500 millones, un crecimiento del 8,3% respecto al año anterior. Asimismo, nuestro EBITDA alcanzó los CLP 65.573 millones, con un destacado margen del 91,7%.

La solidez de estos resultados nos permitió cumplir con nuestro compromiso de retribución a los accionistas, concretando la distribución de MM$27.686 en dividendos provisorios tras alcanzar los niveles de leverage exigidos por nuestra política de financiamiento. A la par, el mercado financiero ratificó su respaldo a nuestra gestión mediante la exitosa colocación del bono Serie G por 1,5 millones de UF en septiembre de 2025 y la confirmación de nuestra clasificación de riesgo en categoría AA con tendencia estable por parte de ICR y Feller Rate.

Nuestra hoja de ruta en sostenibilidad también alcanzó hitos importantes. Gracias a nuestra estrategia de suministro energético renovable, durante el 2025 logramos evitar la emisión de más de 26.000 toneladas de CO_2 equivalentes, triplicando el impacto alcanzado el año anterior. Este compromiso ambiental fue acompañado por un profundo impacto social, donde iniciativas como "Marina Activa +60" y "Conce Activo +60" fueron distinguidas por la industria con el Premio Comunidad Activa y el Premio Innovación Social 2025. Además, nuestra tradicional campaña de Navidad logró recaudar y donar casi CLP 50 millones a fundaciones locales, reforzando nuestro vínculo con los territorios donde operamos.

Nada de esto habría sido posible sin el talento de nuestro equipo, que este año creció hasta alcanzar los 165 profesionales. Agradezco sinceramente a cada uno de ellos, al equipo ejecutivo por su liderazgo, y a nuestros accionistas y socios estratégicos por su constante confianza.

Miramos al futuro con la convicción de que poseemos una estructura financiera robusta y una propuesta de valor adaptada a las nuevas expectativas de la sociedad. Seguiremos construyendo un Grupo Marina capaz de anticipar los cambios del entorno y de seguir generando valor a las comunidades en las que operamos.

Miramos al futuro con la convicción de que poseemos una estructura financiera robusta y una propuesta de valor adaptada a las nuevas expectativas de la sociedad. Seguiremos construyendo un Grupo Marina capaz de anticipar los cambios del entorno y de seguir generando valor a las comunidades en las que operamos.

Carta del Gerente General

El año 2025 estuvo marcado por importantes transformaciones en la industria del retail y los centros comerciales. Los cambios en los patrones de consumo, una creciente preocupación por la seguridad y la aceleración de los procesos de digitalización configuraron un entorno cada vez más exigente para la operación de nuestros activos. Frente a este escenario, nuestra gestión se orientó a fortalecer la excelencia operacional, manteniendo una organización ágil y cercana a la operación, con foco permanente en asegurar la continuidad del negocio y una experiencia de calidad para nuestros visitantes.

Los resultados obtenidos reflejan la solidez de esta gestión. Durante el período, los ingresos crecieron un 8,3%, alcanzando CLP 71.500 millones, mientras que el EBITDA aumentó un 8,0%, totalizando CLP 65.573 millones. Estos resultados dan cuenta de una operación eficiente y de la capacidad de nuestra compañía para adaptarse con éxito a un entorno dinámico y altamente competitivo.

Uno de los hitos financieros más relevantes del año fue la exitosa colocación de bonos en el mercado, operación que contó con una alta demanda por parte de inversionistas y que permitió obtener condiciones muy favorables para la compañía. Este proceso refleja la confianza del mercado en la solidez financiera del grupo, así como en la estabilidad y proyección de largo plazo de nuestros activos.

En el ámbito comercial, alcanzamos una tasa de ocupación de 99,7%, la más alta registrada en nuestra historia, consolidando el atractivo de nuestros centros comerciales para las principales marcas del mercado. La incorporación de nuevas tiendas, junto con el fortalecimiento del mix comercial existente, permitió seguir posicionando a nuestros activos como referentes del retail regional. Durante el año recibimos más de 55 millones de visitas, lo que reafirma el rol de nuestros centros comerciales como espacios relevantes de encuentro, comercio y vida urbana.

Paralelamente, continuamos avanzando en el fortalecimiento de nuestra estrategia de sostenibilidad, estructurada sobre tres pilares complementarios: desempeño ambiental responsable; desarrollo social mediante un relacionamiento activo con las comunidades donde estamos presentes; y una sólida base de ética y gobernanza corporativa. Este enfoque busca integrar la sostenibilidad de manera progresiva en la gestión del negocio, alineando nuestra operación con las expectativas de nuestros distintos grupos de interés.

En el ámbito interno, seguimos consolidando una organización caracterizada por la colaboración, la cercanía entre equipos y un fuerte compromiso con la excelencia en la ejecución. Este capital humano ha sido fundamental para enfrentar los desafíos del entorno y continuar fortaleciendo la operación de nuestros centros comerciales.

El vínculo con la comunidad también continuó siendo un eje central de nuestra gestión. Durante el año impulsamos diversas iniciativas sociales y culturales en las ciudades donde operamos, apoyamos el desarrollo de emprendedores locales y fortalecimos la colaboración con autoridades y actores públicos para contribuir a mejorar la seguridad y el entorno urbano.

Mirando hacia adelante, el año 2026 se presenta en un contexto de cambios relevantes para el país. Confiamos en que las prioridades se orienten hacia el crecimiento, el empleo y la seguridad, factores fundamentales para el desarrollo económico y social. Como grupo, seguiremos impulsando iniciativas que contribuyan positivamente al desarrollo de las comunidades donde estamos presentes, particularmente en Viña del Mar, Curicó y Concepción, reafirmando nuestro compromiso con una gestión responsable, sostenible y orientada al largo plazo.

Quisiera finalizar agradeciendo sinceramente a nuestros colaboradores por su compromiso y dedicación, así como a nuestros accionistas, locatarios y socios estratégicos por la confianza que depositan en nuestra compañía. Seguimos adelante con la convicción de que, trabajando juntos, continuaremos construyendo una empresa sólida y con impacto positivo en las comunidades que nos rodean.

El vínculo con la comunidad continuó siendo un eje estructural en nuestra gestión. Durante 2025 profundizamos iniciativas sociales y culturales de alto impacto local, apoyamos el desarrollo de emprendedores regionales y fortalecimos alianzas relevantes con autoridades para mejorar la seguridad del entorno urbano.



Sergio Novoa Balmaceda
Gerente General

CAPÍTULO 01

Somos Grupo Marina

- 1.1 Nuestro Propósito 06
- 1.2 Nuestro Negocio y Cifras Destacadas 08
- 1.3 Nuestra Historia 13
- 1.4 Nuestra Estrategia 14
- 1.5 Hitos 2025 17
- 1.6 Asociaciones y Membresías 18



1.1 Nuestro Propósito

NCG 461 2.1



Propósito

Creamos espacios que **conectan personas, contribuyen a las comunidades y transforman ciudades.**

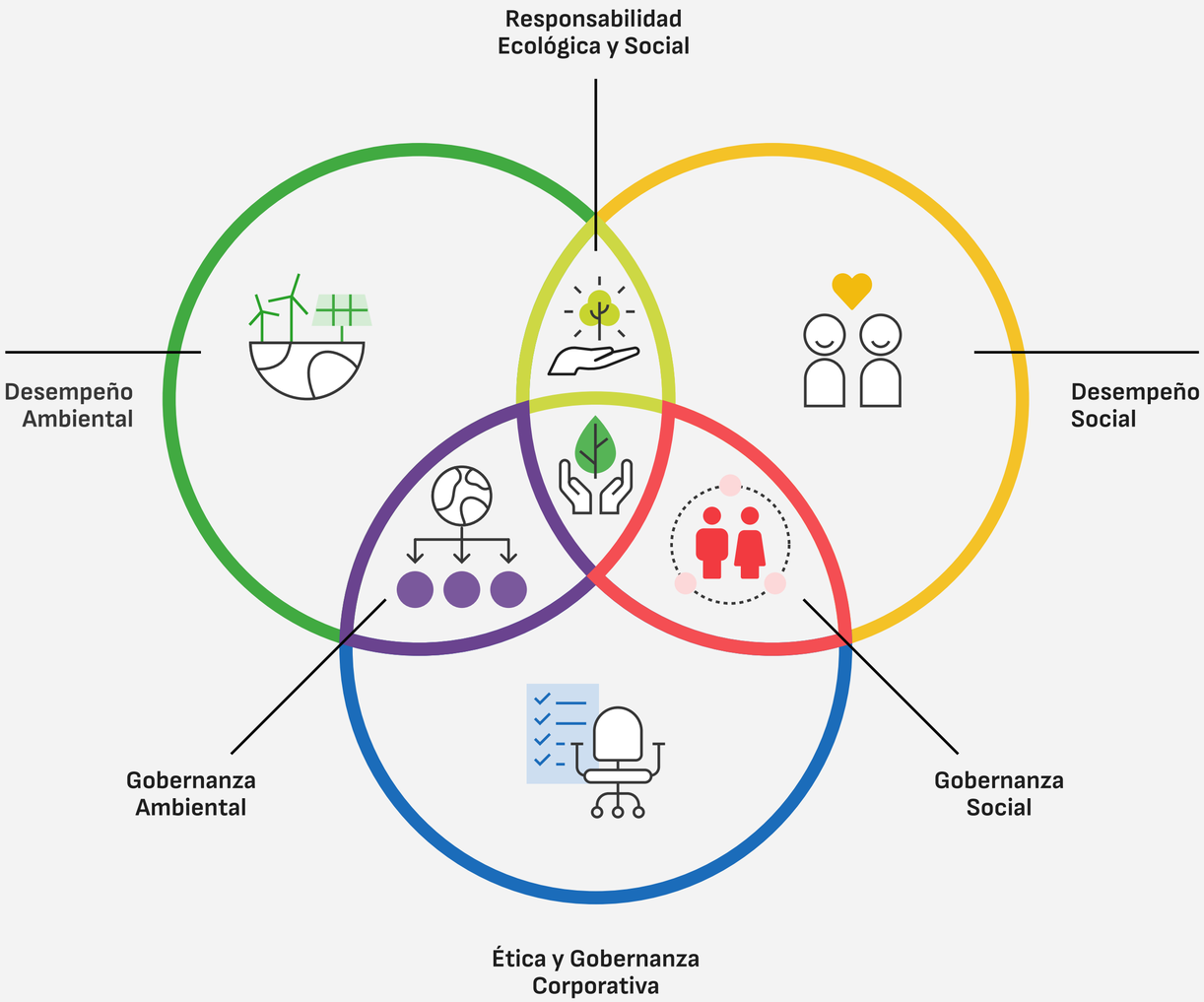
Misión

Entregar a la comunidad un servicio de excelencia que cumpla con los más altos niveles de exigencia y sostenibilidad, procurando establecer y asegurar una alianza permanente con los objetivos de nuestros accionistas, clientes, operadores, colaboradores y proveedores, garantizando así el crecimiento sostenible y la rentabilidad de nuestra organización.

Visión

Ser la mejor y más atractiva alternativa comercial para los habitantes y visitantes, contribuyendo a la sostenibilidad de la sociedad y las comunidades en las que estamos presentes, convirtiéndonos en cada lugar en el centro comercial mejor percibido por los consumidores, operadores y proveedores, y en el mejor lugar para trabajar para nuestros colaboradores.

Estos tres elementos orientan de manera transversal nuestra gestión y definen los ejes estratégicos sobre los cuales se articula el desempeño ambiental, social y de gobernanza de Grupo Marina.



Desempeño Ambiental y Cambio Climático

- Emisiones GEI y huella de carbono
- Diseño y construcción sostenible
- Gestión de energía
- Gestión del agua
- Gestión de residuos y EC

Desempeño Social

- Relacionamiento comunitario
- Cultura organizacional
- Experiencia del cliente
- Colaboradores
- Gestión de proveedores

Ética y Gobernanza Corporativa

- Gobierno corporativo
- Cultura y ética
- Materialidad
- Gestión de riesgos

1.2 Nuestro Negocio y Cifras Destacadas

NCG 461 6.1, 6.2

Somos una empresa chilena dedicada al desarrollo, operación y administración de centros comerciales y activos inmobiliarios de carácter urbano, con presencia en 3 regiones del país. Nuestro modelo de negocio se basa en la creación y gestión de espacios comerciales que integran comercio, servicios y experiencias, con un fuerte énfasis en experiencia del cliente, calidad y sostenibilidad.

Operamos en cinco centros comerciales ubicados en tres ciudades: Viña del Mar, Curicó y Concepción, desarrollando activos que cumplen un rol relevante como espacios de encuentro para las personas. En un contexto donde existen más de 300 centros comerciales a lo largo del país, en Grupo Marina competimos en un mercado altamente dinámico, en el que los activos han evolucionado desde una lógica transaccional hacia una propuesta integral que incorpora entretención, recreación, servicios y experiencias, por lo que la diferenciación se juega tanto en el mix comercial, como en la capacidad de ofrecer espacios seguros, accesibles y atractivos para distintos públicos.

Cifras destacadas 2025

189.307 m²
Superficie arrendable (GLA) total

$628.601
Ventas locatarios (MMCLP)

438
N° de locales arrendados

10,1%
Costo Locatario**

99,7%
Nivel de ocupación (comercial tiendas)*

55.060 millones
de visitantes



* Solo considera locales comerciales
* * (Ingresos por Arriendo + Ingresos por Gasto Común + Ingreso por Fondo de Promoción) / Venta Locatarios)

Portafolio de activos



Mall Marina (1999)

Tiendas	157
Superficie (m²)	60.268
Oficinas	17
Estacionamientos	1.101
Tasa de ocupación comercial	99,9%



Marina Boulevard (2010)

Tiendas	33
Superficie (m²)	10.604
Oficinas	10
Estacionamientos	404
Tasa de ocupación comercial	100%



Marina Oriente (2018)

Tiendas	61
Superficie (m²)	30.057
Oficinas	10
Estacionamientos	489
Tasa de ocupación comercial	99,7%



Mall Curicó (2006)

Tiendas	79
Superficie (m²)	51.673
Oficinas	1
Estacionamientos	1.114
Tasa de ocupación comercial	99,7%



Mall del Centro Concepción (2012)

Tiendas	102
Superficie (m²)	36.705
Oficinas	55
Estacionamientos	551
Tasa de ocupación comercial	99,5%

De acuerdo con nuestros estatutos, desarrollamos actividades vinculadas a la adquisición, administración, explotación y enajenación de bienes inmuebles, incluyendo la cesión de uso y goce bajo distintas modalidades, tales como arriendos, subarriendos, leasing o concesiones, con o sin muebles, instalaciones o equipamiento asociado. Asimismo, podemos desarrollar proyectos en inmuebles propios o de terceros y ejecutar servicios vinculados a la construcción, además de administrar inversiones relacionadas. Esta flexibilidad ha sido clave para diversificar nuestra operación, adaptarnos a las necesidades de cada territorio y sostener la evolución de nuestra propuesta de valor en línea con las tendencias del mercado y las expectativas de clientes y locatarios.

Desde una perspectiva financiera y contable, operamos dentro del segmento inmobiliario, conforme a IFRS, concentrando ingresos en el arrendamiento de locales comerciales, espacios y oficinas, donde los locatarios desarrollan sus actividades comerciales en los centros administrados por la Compañía.

Nota: Se consideran tiendas y oficinas arrendadas al cierre de 2025

Canales de venta y métodos de distribución

NCG 461, 6.2

Si bien en Grupo Marina operamos como administrador y desarrolladores de centros comerciales, el modelo de negocio de los centros comerciales, la experiencia de compra y los canales de venta de las marcas presentes en nuestros activos se estructuran sobre una experiencia presencial directa en los locales, complementada por plataformas digitales y comercio electrónico desarrolladas por los propios locatarios.

Este ecosistema permite modalidades como compras online con retiro en tienda (click & collect) o despacho a domicilio, integrando la experiencia física y digital. La distribución se apoya en entrega inmediata en punto de venta, alianzas con servicios de courier y gestión eficiente de inventarios, fortaleciendo un modelo omnicanal que responde a los hábitos actuales de consumo.

Marcas, propiedad industrial y otros

NCG 461 6.2

Contamos con las siguientes marcas inscritas en el Instituto Nacional de Propiedad Industrial (INAPI):

Grupo Marina

GrupoMarina®

Mall Marina

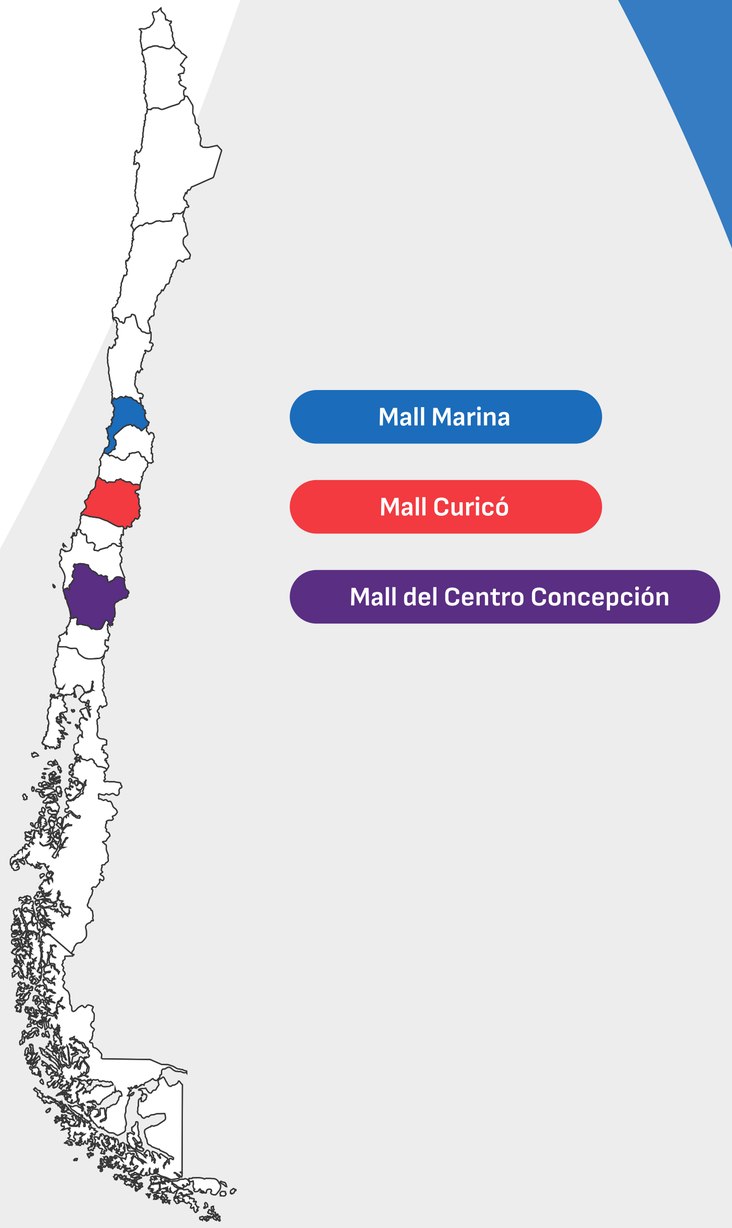
MallMarina®

Mall Curicó

MallCuricó®

Mall del Centro Concepción

MalldelCentro® CONCEPCIÓN



Nota: Desde Grupo Marina no poseemos patentes, licencias, franquicias, royalties ni concesiones asociadas.

Marco institucional y regulatorio aplicable

NCG 461 6.1

Somos una sociedad anónima cerrada inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), organismo que supervisa y regula su operación conforme a la normativa vigente. Adicionalmente, la Compañía se encuentra sujeta a la fiscalización del Servicio de Impuestos Internos, la Inspección del Trabajo y la Superintendencia de Medio Ambiente, entre otros organismos sectoriales.

La operación de sus activos se rige, además, por la Ley General de Urbanismo y Construcción, permisos de edificación, patentes comerciales, autorizaciones sanitarias y por marcos legales transversales como la Ley sobre Protección de los Derechos de los Consumidores y la Ley de Defensa de la Libre Competencia, entre otras disposiciones aplicables al sector.

Entidades reguladoras y fiscalizadoras:

- **Comisión para el Mercado Financiero (CMF)**
- **Servicio de Impuestos Internos (SII)**
- **Inspección del Trabajo (DT)**
- **Superintendencia del Medio Ambiente (SMA)**
- **Servicio Nacional del Consumidor (SERNAC)**
- **Fiscalía Nacional Económica (FNE)**

Marco legal/normativo relevante para la operación:

- **Ley 19.496** sobre protección de los derechos de los consumidores (marco para relaciones de consumo y atención).
- **DL 211** (Defensa de la Libre Competencia), entre otras disposiciones aplicables a prácticas de mercado.
- **Ámbito urbanístico/constructivo y permisos:** Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC/DFL 458) y normativa asociada, además de permisos como edificación, patentes comerciales y autorizaciones sanitarias, entre otros.



Factores externos que impactan a la industria

NCG 461 6.2

Desde la perspectiva del entorno del negocio, el desempeño del segmento inmobiliario comercial está influido por diversos factores externos de carácter económico, regulatorio y operativo.

En el ámbito macroeconómico, variables como la evolución del IPC y la UF impactan directamente en los ingresos indexados y en la estructura de costos, mientras que las tasas de interés y el ciclo económico inciden en el consumo, la capacidad de pago de los locatarios y las decisiones de inversión y financiamiento.

A nivel regulatorio y urbano, el marco normativo asociado al desarrollo inmobiliario, la planificación territorial y las exigencias municipales condicionan la expansión, remodelación y operación de los activos. Asimismo, la seguridad pública y el entorno urbano influyen en la afluencia de visitantes y en la percepción de los centros comerciales como espacios seguros y atractivos.

Finalmente, cambios en los hábitos de consumo, la evolución del comercio electrónico y las expectativas de experiencia por parte de los clientes exigen una adaptación constante del modelo de operación. Estos factores son considerados de manera sistemática en la gestión del negocio, con el objetivo de resguardar la continuidad operativa, la ocupación y el desempeño comercial de los activos.



1.3 Nuestra Historia

NCG 461 2.2

Grupo Marina ha desarrollado su trayectoria como operador de centros comerciales regionales, consolidando una propuesta enfocada en el servicio al cliente, la excelencia, el desarrollo de las comunidades locales y crecimiento sostenible. A lo largo de su historia, la Compañía ha impulsado el desarrollo de activos en regiones, fortaleciendo su presencia en Viña del Mar, Curicó y Concepción.

Entre los principales hitos de su evolución se encuentran la inauguración y consolidación de sus centros comerciales, la ampliación y modernización de activos existentes, y el fortalecimiento de su estructura financiera. En los últimos años, la Compañía ha avanzado en la profesionalización de su gestión, incorporando criterios ESG de manera transversal y fortaleciendo su posicionamiento en el mercado.

Durante 2024 y 2025, se destacan hitos relevantes asociados al fortalecimiento financiero de la Compañía, incluyendo una nueva colocación de bonos, que permitió robustecer su estructura de capital y apoyar el desarrollo de proyectos futuros, reafirmando la confianza del mercado en el modelo de negocio de Grupo Marina.

1998
Nace Inmobiliaria Mall Viña del Mar, a partir de la alianza de actores relevantes de la industria: Ripley, Parque Arauco y París.

1999
Apertura de Mall Marina en Viña del Mar, marcando el inicio del desarrollo del polo comercial Marina.

2002
Inauguración Mall Calama

2006
Apertura de Mall Curicó, consolidando la presencia del grupo en la zona centro-sur del país.

2010
Inauguración de la ampliación Boulevard Marina, fortaleciendo la oferta comercial y gastronómica de Mall Marina.

2012
Inauguración de Mall del Centro Concepción.

2016
Ripley y Parque Arauco adquieren en partes iguales la participación de Cencosud en el grupo, reconfigurando la estructura de propiedad.

2018
Ampliación de Mall Curicó (3.500 m^2).

Inauguración de la ampliación Marina Oriente (12.600 m^2).

Inauguración Mall Barrio Independencia

2019
Adquisición de Mall del Centro Concepción (36.600 m^2).

2024
Inscripción en la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y primera colocación de bonos por UF 2.000.000.

2025
Emisión Bono Serie G por UF 1.500.000, con vencimiento 2031, ampliando la base de financiamiento y reflejando capacidad de acceso a mercado.

* ESG (por su sigla en inglés, Environmental, Social and Governance): criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza, marco utilizado para evaluar el desempeño sostenible de una organización.

1.4 Nuestra Estrategia

NCG 461 4.2

Nuestra estrategia corporativa se orienta a asegurar un desempeño consistente y sostenible de su portafolio, resguardando la estabilidad de los flujos y la creación de valor de largo plazo en un contexto de alta competitividad y transformación del sector inmobiliario comercial.

Con esta estrategia buscamos combinar eficiencia operacional, calidad y atractivo de los activos, solidez financiera y una gestión responsable que incorpora criterios ESG como parte del estándar con el que operamos. En un mercado donde la propuesta de valor de los centros comerciales evoluciona constantemente, nuestro foco está en sostener la competitividad regional, fortalecer la ocupación y la experiencia, y asegurar una operación robusta y resiliente en el tiempo.

Pilares estratégicos

Excelencia operacional

Optimizamos procesos internos, incorporamos tecnología y fortalecemos capacidades para asegurar eficiencia y calidad de servicio en la operación de nuestros centros comerciales.

Estabilidad de flujos

Buscamos equilibrio entre generación de valor y fidelización de arrendatarios, contratos de largo plazo y condiciones competitivas, con visión de diversificación de ingresos y reforzamiento de la experiencia.

Centros comerciales de alto nivel

Desarrollamos y operamos activos que respondan a estándares de calidad, accesibilidad, seguridad y experiencia, reforzando su atractivo para visitantes y locatarios.

Compromiso ESG

Integramos criterios ambientales, sociales y de gobernanza como base de la manera en que planificamos, operamos y proyectamos el crecimiento del negocio. Este enfoque se materializa a través de una estrategia de sostenibilidad formalizada, construida a partir del ejercicio de materialidad y complementada con análisis comparativos del sector, que define ejes, objetivos, metas e indicadores de gestión para orientar la toma de decisiones, ordenar iniciativas y habilitar seguimiento sistemático.

Atractivo mix comercial

Aseguramos una oferta diversa que combine marcas reconocidas, servicios y propuestas locales, alineadas con necesidades de los visitantes y tendencias de consumo.

Estos pilares no sólo orientan nuestra definición estratégica como Grupo Marina, sino que también se integran de manera directa en nuestra planificación financiera, la asignación de capital y los sistemas de seguimiento de desempeño. Cada eje estratégico cuenta con métricas de gestión, responsables definidos y una revisión periódica, asegurando coherencia entre la estrategia, la toma de decisiones y la creación de valor de largo plazo.

	 **Excelencia operacional**	 **Centros comerciales de primer nivel**	 **Atractivo mix comercial**	 **Estabilidad de flujos**	 **Compromiso ESG**
Enfoque de gestión	Optimización continua de procesos, incorporación de tecnología y mantenimiento eficiente de los activos para asegurar calidad de servicio y eficiencia operativa.	Desarrollo y operación de activos con altos estándares de calidad, accesibilidad, seguridad y experiencia, fortaleciendo su atractivo para visitantes y locatarios.	Gestión activa y diversificada del mix de locatarios, integrando marcas reconocidas, servicios y propuestas locales alineadas a las tendencias de consumo.	Gestión financiera orientada a contratos de largo plazo, condiciones comerciales competitivas y una estructura de financiamiento balanceada.	Integración transversal de criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la planificación, operación y proyección del crecimiento del negocio.
Indicadores clave de seguimiento	Margen EBITDA*, NOI**	Nivel de ocupación (%), Ventas por m²	Rotación de arrendatarios, Nivel de ocupación	Ocupación (%), DFN/EBITDA***, Rating crediticio	Indicadores ambientales y reportabilidad ESG

Estos pilares se articulan con la planificación financiera, la asignación de capital y la relación con los distintos grupos de interés, asegurando coherencia entre nuestra gestión operacional, la creación de valor de largo plazo y la integración de criterios ESG en el modelo de negocio.

La definición y ajuste de estos objetivos estratégicos considera de manera sistemática el contexto externo en el que operamos como Grupo Marina, integrando análisis de escenarios macroeconómicos, estudios de demanda, tendencias de consumo, comportamiento del retail y evaluaciones de riesgos relevantes para el sector inmobiliario comercial. Estos insumos permiten anticipar cambios del entorno, priorizar inversiones y orientar la toma de decisiones estratégicas en el corto y largo plazo.

Asimismo, la Compañía incorpora retroalimentación de sus grupos de interés a través de instancias de diálogo con arrendatarios, clientes, inversionistas, comunidades y autoridades locales, junto con comités especializados y procesos de Gobierno Corporativo. Los objetivos estratégicos y sus lineamientos con los horizontes definidos se comunican internamente mediante reportes de gestión, reuniones ejecutivas y capacitaciones, y externamente a través de la Memoria Anual, reportes trimestrales, análisis razonado, presentaciones a inversionistas y la web corporativa de inversionistas, reforzando la transparencia y los lineamientos estratégicos.

* EBITDA: Ganancia Bruta menos los Gastos de Administración, más las partidas Depreciaciones y Amortizaciones, correspondientes a los últimos doce meses móviles, valores que se encuentran presentados en la nota de Costo de Ventas y Gastos de Administración de los Estados Financieros de la Sociedad.

** Net Operating Income (NOI) = Utilidad generada por la operación de los activos inmobiliarios. CencoMalls, MallPlaza y Grupo Marina considera NOI= EBITDA. Parque Arauco considera NOI de sus EEFF.

*** DFN = Deuda Financiera Neta

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

Como parte de los marcos de referencia utilizados para vincular nuestra gestión con desafíos globales relevantes para la industria y los territorios donde operamos, alineamos nuestra estrategia con los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):





Trabajo decente y crecimiento económico

Relacionado con el empleo y nuestros colaboradores que habilita el ecosistema de locatarios, operación, proveedores y servicios, y con el dinamismo económico regional asociado a los centros.



Industria, innovación e infraestructura

Asociado a la modernización de infraestructura, mejoras operacionales y adopción de soluciones que fortalecen la resiliencia y eficiencia del negocio.



Ciudades y comunidades sostenibles

Vinculado al rol de los centros como polos urbanos regionales y su integración con el funcionamiento cotidiano de las ciudades donde operan.



Producción y consumo responsables

Relacionado con iniciativas y gestión orientadas a economía circular, residuos y prácticas responsables en la operación.

1.5 Hitos 2025

Durante 2025, se registraron hitos corporativos y operacionales relevantes para el negocio:

+8,0%

Sólido crecimiento del EBITDA vs 2024, alcanzando MM$65.573.

+52,7%

Importante aumento de la utilidad vs 2024, llegando a MM$69.121.

1.500.000 UF

colocación de bonos corporativos a 7 años (UF +3,11%), fortaleciendo la estructura financiera de la Compañía.

+6,4%

Crecimiento en ventas de locatarios, alcanzando MM$628.601.

+8,3%

Aumento de ingresos vs 2024, totalizando MM$71.500.

+1,9%

Incremento en visitas, alcanzando 55,1 millones durante 2025.

Electricidad 100% renovable

permitió evitar más de 26.000 tCO_2eq, reforzando la estrategia energética del Grupo.

Reconocimientos 2025 de la Cámara de Centros Comerciales e INACAP

por innovación social, comunidad y desarrollo territorial.

Directorios digitales interactivos

facilitan la orientación y acceso a información en tiempo real para los visitantes.

Sistema de estacionamiento digital

en alianza con Copec elimina el ticket físico y agiliza el acceso a los malls.



1.6 Asociaciones y Membresías

NCG 461 3.5

Nuestro posicionamiento y gestión se complementan con una participación gremial activa, que permite instancias de diálogo y coordinación sectorial, acceso a buenas prácticas de mercado y operaciones de centros comerciales, habilitándonos a contribuir al desarrollo de la actividad inmobiliaria a nivel regional y nacional.

Como Grupo Marina nos encontramos afiliados a:

- **Cámara de Centros Comerciales Chilena**
- **Cámara Regional del Comercio de Valparaíso (CRCP)**



CAPÍTULO 02

Ética y Gobernanza Corporativa

- 2.1 Nuestro Gobierno Corporativo 20
- 2.2 Estructura del Directorio 21
- 2.3 Estructura de la Administración 28
- 2.4 Nuestras Políticas 30
- 2.5 Cultura y Gestión Ética 31
- 2.6 Cumplimiento Normativo 34
- 2.7 Materialidad y Grupos de interés 36
- 2.8 Gestión de Riesgos 40
- 2.9 Conflicto de Interés 42



2.1 Nuestro Gobierno Corporativo

NCG 461 2.3, 3.1

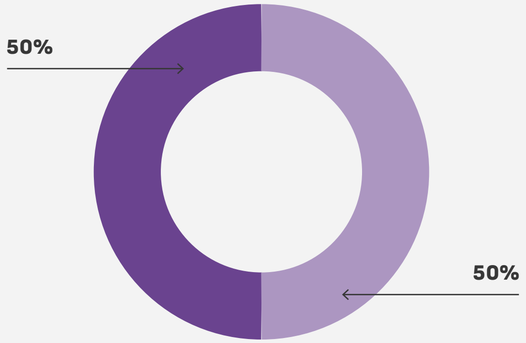


Nuestro modelo de Gobierno Corporativo está diseñado para proteger la ética en los negocios, asegurar la creación de valor de manera sostenible y responder a las expectativas de nuestros accionistas, inversionistas, acreedores y otros grupos de interés.

El Directorio, como el máximo órgano de Gobierno Corporativo, es responsable de dar continuidad a los principios que guían el crecimiento y la solidez financiera de la Compañía. A su vez, la Alta Administración lidera la ejecución de la estrategia y la gestión diaria, asegurando el cumplimiento de las directrices aprobadas. Esto incluye la implementación de procedimientos de comunicación entre distintos equipos, que permiten una colaboración efectiva y fluida, facilitando la toma de decisiones y la mejora continua a lo largo de todos los niveles de la Organización.

La propiedad de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. se encuentra dividida entre dos entidades jurídicas independientes: ARAUCO VIÑA SPA y RIPLEY MARINA S.A., cada una con una participación del 50%. Aunque ambas conforman el grupo controlador de la sociedad, no existe un acuerdo formal de actuación conjunta entre ellas, lo que les otorga la libertad para disponer de sus acciones de manera independiente. Durante el año 2025, no tuvimos cambios en la estructura de propiedad o control de la sociedad.

Accionistas controladores



Ripley Marina S.A.

RIPLEY

Arauco Viña SPA

ParqueArauco®

En 2019, la junta extraordinaria de accionistas acordó que no se repartirían utilidades hasta alcanzar **un ratio de deuda financiera neta/EBITDA inferior o igual a cinco veces.** Esta política de dividendos depende del acuerdo unánime de los accionistas y no constituye un compromiso frente a terceros.

En términos de financiamiento, en septiembre de 2025 concretamos una nueva colocación de bonos corporativos correspondientes a la Serie G, por un monto de UF 1.500.000, con vencimiento al 15 de octubre de 2031 y una tasa de colocación de UF+ 3,11% anual. La emisión superó las expectativas, destacando una demanda 3,1 veces mayor a la oferta y con interés de inversionistas institucionales, como AGF, Family Offices y AFPs. Este logro resalta la confianza en nuestro perfil financiero, además de consolidarse como uno de los hitos financieros más relevantes del año. La colocación también permitió mejorar la estructura de deuda de la Sociedad, que acumula un total de UF 3.500.000 en bonos, representando el 38% de la deuda financiera de Grupo Marina al cierre de diciembre 2025.

Este éxito refleja el esfuerzo continuo por optimizar nuestra estructura de costos y el crecimiento sostenido del EBITDA, junto a los procesos de revisión y renegociación de contratos estratégicos que mejoraron nuestra eficiencia operativa. La gestión de la estructura de propiedad y las decisiones del Directorio siguen siendo esenciales para asegurar una gobernanza responsable, transparente y alineada con los intereses de nuestros accionistas, contribuyendo así al crecimiento sostenible a largo plazo de Grupo Marina.

Septiembre 2025, colocación de bono SERIE G por

UF 1.500.000

2.2 Estructura del Directorio

NCG 461 3.2, 3.3

La Compañía es administrada por un Directorio compuesto por cuatro miembros titulares reelegibles, cada uno de los cuales tiene su respectivo suplente. El Directorio tiene una duración de 3 años, al final del cual debe renovarse.

Los directores no están obligados a poseer acciones, y no existe una edad de jubilación establecida para ellos. La presidencia del Directorio se rota anualmente entre ambos accionistas.

De conformidad con los estatutos de la Compañía, los directores no perciben remuneraciones ni otras retribuciones por el ejercicio de su cargo o por otros conceptos.

Las reuniones ordinarias del Directorio se llevan a cabo una vez al mes, en base a un calendario anual preestablecido, consensuado por el Directorio y el Gerente General, y que se envía a los directores al comienzo de cada año. Además, el Directorio se reúne extraordinariamente cada vez que una determinada situación lo amerita.

Las reuniones de Directorio se desarrollan normalmente de manera presencial, sin perjuicio de que algún director pueda asistir telemáticamente en determinadas ocasiones, por causas que son justificadas. Además, el Directorio cuenta con acceso seguro, remoto y permanente a toda la documentación pertinente a través de una plataforma digital.



La duración promedio de las sesiones ordinarias de Directorio celebradas durante el año 2025 fue de una hora y cincuenta minutos aproximadamente.

Durante el año 2025 el Directorio realizó visitas a los centros comerciales de la Compañía ubicados en las ciudades de Viña del Mar, Curicó y Concepción para revisar en terreno el estado y funcionamiento de tales instalaciones. En dichas visitas también participaron el Gerente General, el Gerente de Administración y Finanzas y el Gerente Comercial, entre otros ejecutivos principales de la Compañía.

La información que se presenta en las sesiones ordinarias de Directorio es enviada a los directores en forma previa, habitualmente dentro de la semana previa a la respectiva sesión ordinaria.

Nuestro Directorio revisa frecuentemente presentaciones respecto del estado y funcionamiento de las sociedades y los activos de la Compañía. Dichas presentaciones también incorporan novedades y recomendaciones en relación con la gestión de los activos de la Compañía.

El Directorio de la Compañía define lineamientos claros para su equipo ejecutivo, con el propósito de que estén alineados al cumplimiento de los objetivos establecidos para el desarrollo de la Compañía. Si bien el Directorio delega el contacto cotidiano y gestión de grupos de interés en las áreas de Marketing, Sostenibilidad y Administración y Finanzas, el Directorio mantiene una supervisión estratégica directa sobre estas materias.

Para asegurar que nuestra gestión operativa se alinee con la visión de largo plazo, integramos los avances en sostenibilidad en las instancias de supervisión de la Compañía. Bajo este marco de gobernanza, el área de sostenibilidad, informa al Directorio al menos una vez al año sobre los avances y asuntos estratégicos en la materia. Asimismo, nuestro Directorio se reúne periódicamente con el área de sostenibilidad para revisar los avances, indicadores clave, riesgos emergentes y prioridades de gestión respecto de la estrategia, integrando las materias ambientales, sociales y de cambio climático en la adopción de definiciones, decisiones estratégicas, planes de negocio y presupuestos. De igual manera, durante 2025, el Directorio se reunió en tres oportunidades con las áreas de contraloría y sostenibilidad para revisar aspectos clave de la gestión y el desempeño en estas áreas.

La Compañía no cuenta con un presupuesto para la contratación de expertos que asesoren en materias tributarias, financieras, legales o de otro tipo. Si se llegara a necesitar, su contratación es discutida al interior del Directorio y se define con arreglo a los quórums requeridos para la adopción de acuerdos. En este sentido, durante el año 2025 no hubo asesorías contratadas.

El Directorio no cuenta con un procedimiento formal de autoevaluación de su desempeño, sin perjuicio de lo cual está en constante evaluación de mejoras para su desempeño colectivo e individual.

Respecto a temas de auditoría, el Comité de Auditoría se reúne mensualmente con la Gerencia de Auditoría, Riesgo y Cumplimiento, y al menos una vez al año con los auditores externos para revisar hallazgos de control interno y auditoría de los estados financieros. En estas sesiones participa el Gerente General.

En términos de continuidad operacional, el Directorio no ha implementado un plan de continuidad operacional ante situaciones de contingencias o crisis. Sin perjuicio de ello, el Directorio mantiene la capacidad de ajustar su funcionamiento interno y la dinámica de sus sesiones frente a situaciones extraordinarias que así lo requieran.

Directores Titulares



Eduardo Pérez Marchant

CEO Parque Arauco S.A.
Presidente del Directorio
Grupo Marina

Accionista: Arauco Viña SPA
Calidad: Titular
Nacionalidad: Chileno
RUT: 10.662.089-K
Profesión:
Ingeniero Comercial,
Pontificia Universidad Católica de Chile
Fecha de nombramiento:
30-05-2022
Fecha de última reelección:
22-04-2025
Antigüedad:
Entre 3 y 6 años



Andrés Torrealba Ruiz-Tagle

Gerente General División Chile
Parque Arauco S.A.

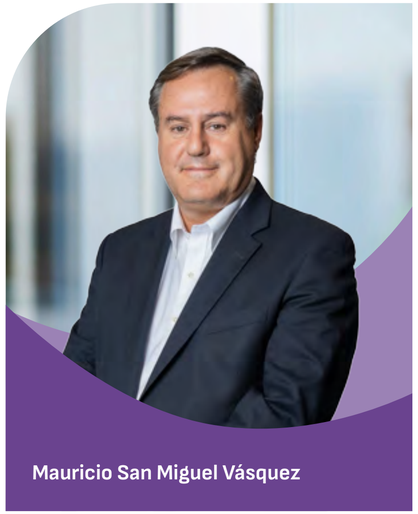
Accionista: Arauco Viña SPA
Calidad: Titular
Nacionalidad: Chileno
RUT: 7.622.704-7
Profesión:
Ingeniero Comercial,
Pontificia Universidad Católica de Chile
Fecha de nombramiento:
18-04-2016
Fecha de última reelección:
22-04-2025
Antigüedad:
Entre 9 y 12 años



Sergio Hidalgo Herazo

Vicepresidente
Banco Ripley

Accionista: Ripley Marina S.A.
Calidad: Titular
Nacionalidad: Chileno
RUT: 7.061.463-4
Profesión:
Ingeniero Comercial,
Pontificia Universidad Católica de Chile
Fecha de nombramiento:
27-06-2013
Fecha de última reelección:
22-04-2025
Antigüedad:
Más de 12 años



Mauricio San Miguel Vásquez

Gerente de Asuntos Corporativos
Ripley Corp.

Accionista: Ripley Marina S.A.
Calidad: Titular
Nacionalidad: Chileno
RUT: 10.206.163-2
Profesión:
Abogado,
Pontificia Universidad Católica de Chile
Fecha de nombramiento:
03-09-2021
Fecha de última reelección:
22-04-2025
Antigüedad:
Entre 3 y 6 años

Directores Suplentes

Francisco Moyano Pérez

Accionista: Arauco Viña SPA
Calidad: Suplente
Nacionalidad: Chileno
RUT: 9.908.134-1
Profesión:
Ingeniero Comercial,
Pontificia Universidad Católica de Chile

Miguel Núñez Sfeir

Accionista: Arauco Viña SPA
Calidad: Suplente
Nacionalidad: Chileno
RUT: 10.087.763-5
Profesión:
Ingeniero Comercial,
Universidad Adolfo Ibáñez

Alejandro Fridman Pirozansky

Accionista: Ripley Marina S.A.
Calidad: Suplente
Nacionalidad: Chileno
RUT: 4.438.651-8
Profesión:
Ingeniero Comercial,
Universidad de Chile

Werner Geissbuhler Aranda

Accionista: Ripley Marina S.A.
Calidad: Suplente
Nacionalidad: Chileno
RUT: 15.639.850-0
Profesión:
Ingeniero Civil Industrial,
Pontificia Universidad Católica de Chile

* Grupo Marina no cuenta con directores independientes

Antigûedad del Directorio

Menos de 3 años	0
Entre 3 y 6 años	5
Entre 6 y 9 años	0
Entre 9 y 12 años	2
Más de 12 años	1

Rango etario

Menos de 30 años	0
Entre 30 y 40	0
Entre 41 y 50	3
Entre 51 y 60	3
Entre 61 y 70	1
Más de 70	1



Matriz de Conocimientos

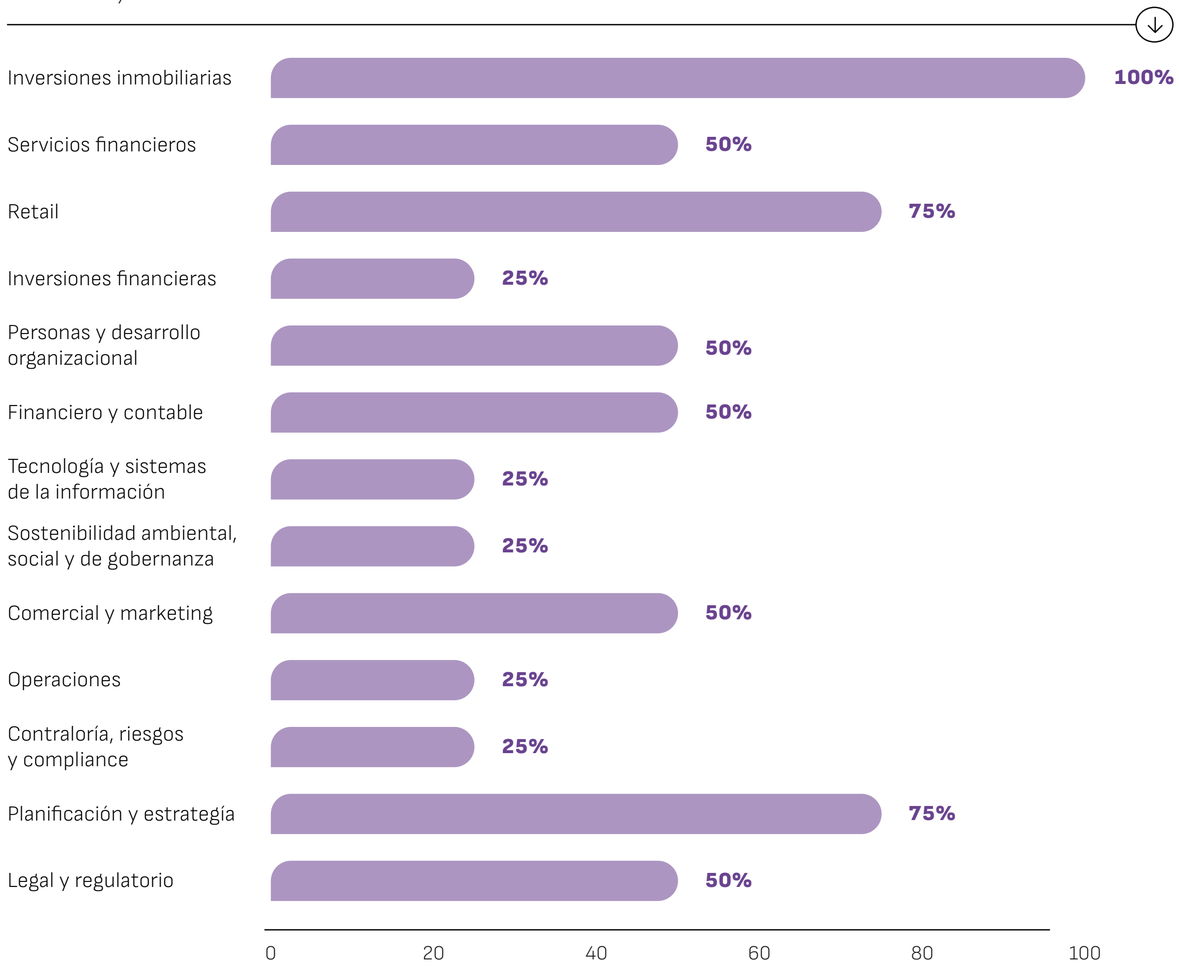
NCG 461 3.2.4

El Directorio no cuenta formalmente con una matriz de conocimientos, habilidades o experiencia específica requerida para los miembros del Directorio ni con procedimientos formales de inducción de nuevos integrantes. Sin perjuicio de lo anterior, sí se realizan inducciones a nuevos directores y capacitaciones cuando se estima necesario. De la misma forma, el Directorio contempla la posibilidad de invitar a distintos profesionales a exponer sobre temas que sean relevantes para el negocio de la Compañía.

El perfil actual de los integrantes de nuestro Directorio combina profesionales con sólida trayectoria ejecutiva y visión estratégica, con experiencia comprobada en inversiones inmobiliarias, retail y finanzas, así como en materias de sostenibilidad ambiental, social y de gobernanza (ESG), tecnología y cumplimiento regulatorio. En la actualidad, nuestro Directorio combina de manera sólida estas capacidades técnicas, experiencia sectorial y conocimiento institucional, lo que fortalece nuestra visión integral del negocio, tal como se detalla a continuación:

Directorio

Habilidades y conocimientos



Por otra parte, para asegurar la actualización continua de conocimientos, los miembros del Directorio reciben capacitaciones y presentaciones de expertos internos o externos en la medida que los cambios normativos, estratégicos o de mercado lo requieran. A modo de ejemplo, el Directorio ha participado en instancias de actualización normativa, tales como la capacitación sobre las implicancias de la Ley N° 21.595 de Delitos Económicos y Medioambientales, fortaleciendo así su rol de supervisión estratégica.



Comités del Directorio

NCG 461 3.3

Los Comités del Directorio son una instancia clave para profundizar en temas especializados y asegurar un seguimiento riguroso de materias relevantes para la Compañía. En Grupo Marina contamos con los siguientes Comités, conformados por directores y/o ejecutivos de la Empresa:

- **Comité de Auditoría**
- **Comité de Ética**
- **Comité de Sostenibilidad**
- **Comité de CAPEX**
- **Comité de Seguridad de la Información**

Los Comités existentes han sido definidos y aprobados por el propio Directorio, y no son remunerados. La Compañía no cuenta con un presupuesto para la contratación de asesorías específicas a los Comités, sin perjuicio de lo anterior, si se llegara a necesitar, su contratación es discutida al interior del Directorio y se define con arreglo a los quórums requeridos para la adopción de acuerdos. Durante el ejercicio 2025 no hubo asesorías contratadas por parte de los Comités.

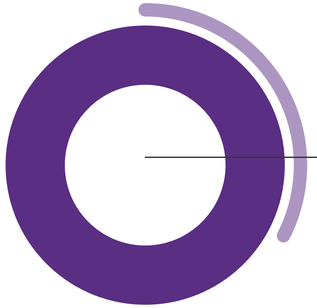
Al menos una vez al año cada Comité reporta sus actividades al Directorio, y los acuerdos y resultados se comunican a los accionistas y otras partes interesadas durante las sesiones correspondientes. Actualmente, no contamos con evaluaciones formales sobre el desempeño o efectividad de los Comités.

El funcionamiento de los Comités se rige por lo definido en el Directorio y, en el caso del Comité de Auditoría, se contempla una relación periódica con las unidades de gestión de riesgos, auditoría interna, cumplimiento, así como con la empresa de auditoría externa. El Gerente General participa en las reuniones mensuales del Comité de Auditoría y en la sesión anual con los auditores externos.



Principales comités y funciones

	Comité de Auditoría	Comité de Ética	Comité de Sostenibilidad	Comité de Capex	Comité de Seguridad de la Información
Integrantes	→ Director Ripley → Director Parque Arauco → Gerente General → Gerente de Auditoría y Contraloría	→ Director Ripley → Director Parque Arauco → Gerente de Auditoría y Contraloría	→ Gerente General → Gerente de Marketing → Gerente de Administración y Finanzas → Jefe de Sostenibilidad → Subgerente de Personas → Gerente de Operaciones	→ Gerente General → Gerente de Administración y Finanzas → Jefe de Finanzas Corporativas	→ Gerente de Administración y Finanzas → Gerente de TI → Jefe de Seguridad de la Información
Principales funciones	→ Velar y hacer cumplir los procedimientos de control interno → Colaborar en los procesos para la preparación de la información financiera y contable → Velar por el cumplimiento de la normativa legal vigente → Tomar conocimiento de las revisiones realizadas a los estados financieros	→ Velar por el adecuado funcionamiento e implementación del Código de Conducta y Ética → Asumir la resolución de los casos de trasgresión de lo dispuesto en el Código de Conducta y Ética. → Proponer protocolos y orientaciones de actuación para aquellas situaciones en las que se presenten conflictos éticos	→ Velar y hacer cumplir la estrategia de sostenibilidad definida → Monitorear y gestionar de los indicadores de sostenibilidad incluidos en nuestra estrategia de sostenibilidad → Evaluación y generación de proyectos de sostenibilidad en los 3 focos ESG	→ Definir la priorización y selección de proyectos de activo fijo en función de la estrategia y rentabilidad de Grupo Marina → Monitorear la ejecución y eficiencia del uso del CAPEX, asegurando el cumplimiento de plazos, costos y objetivos de cada proyecto → Revisar, presentar y aprobar el presupuesto de inversión en CAPEX, garantizando alineación con la planificación financiera de la Compañía	→ Gestionar riesgos relacionados con seguridad de la información, incluyendo aspectos contractuales y legales → Evaluar y definir estrategias para la protección de la información y activos digitales → Supervisar y revisar incumplimientos de seguridad, estableciendo medidas y planes de mejora → Tomar decisiones estratégicas en materia de seguridad de la información → Promover una cultura de seguridad de la información en toda la Organización
Periodicidad sesiones	Mensual	En la medida que sea necesario	Mensual	Mensual	Trimestral
Asistencia promedio	100%	100%	100%	100%	100%
Publica actas/ acuerdos	Sí (forma interna)	Sí (forma interna)	Sí (forma interna)	Sí (forma interna)	Sí (forma interna)



100%

de asistencia promedio entre todos los comités

Principales comités y funciones

A lo largo del año, cada uno de nuestros Comités desempeñó un rol fundamental en el desarrollo y supervisión de las estrategias clave para el éxito organizacional. Las siguientes actividades destacan sus principales logros y enfoques, alineados con nuestro compromiso como empresa hacia la excelencia en gobernanza, sostenibilidad, y cumplimiento.



El Comité de Auditoría asumió la responsabilidad de garantizar la integridad de nuestro sistema de control interno y la eficiencia en la gestión de riesgos y cumplimiento. Lo anterior se traduce en que, durante el 2025, propuso y aprobó, en colaboración con el Directorio, el plan anual de auditoría y compliance, asegurando que todas las áreas críticas fueran sometidas a revisión. En paralelo, también prestó atención a las iniciativas de capacitación, apoyando el fortalecimiento de capacidades en nuestro personal clave en materias de auditoría, riesgos y cumplimiento.



Por su parte, **nuestro Comité de Ética** jugó un papel central en la preservación de la cultura organizacional basada en principios éticos sólidos. Durante el período, asumió la resolución de casos relacionados con posibles transgresiones del Código de Conducta y Ética, aplicando medidas correctivas y promoviendo un ambiente de transparencia y responsabilidad. El enfoque del Comité fue garantizar que cada decisión estuviera alineada con nuestros valores fundamentales como Grupo Marina, favoreciendo un entorno donde la integridad prevalece en todas las interacciones internas y externas.



En el ámbito de sostenibilidad, nuestro Comité lideró la definición e implementación de la estrategia ESG (ambiental, social y de gobernanza), que busca generar un impacto positivo y medible en la sociedad y el medio ambiente. Durante el año, se consolidaron avances significativos en la gestión ambiental, a través de proyectos de eficiencia energética y reducción de huella de carbono, además de fomentar el monitoreo constante de nuestros impactos. En materia social, el Comité impulsó iniciativas orientadas, con un énfasis particular, en la inclusión y bienestar de los empleados. Además, ejecutamos el ejercicio de doble materialidad, lo que permitió identificar y priorizar los temas críticos tanto para Grupo Marina como para sus grupos de interés, alineando las acciones con nuestra visión de largo plazo y de impacto positivo en el entorno.



El Comité de CAPEX se concentró en optimizar la asignación de recursos destinados a la inversión, con un enfoque riguroso en el control y monitoreo del gasto de capital. Se estableció un sistema de seguimiento mensual detallado que permitió un registro contable preciso y la identificación oportuna de desvíos, en estrecha colaboración con las áreas de Finanzas, Proyectos y Operaciones. En este contexto, se diseñó una estrategia de seguimiento financiero y operativo para nuestros proyectos clave.



Durante 2025 dimos un paso relevante en el fortalecimiento de nuestra gobernanza digital mediante **la constitución formal del Comité de Seguridad de la Información**. Esta instancia aprobó una hoja de ruta para la gestión estructurada de los riesgos asociados a la protección de la información y los activos digitales, integrando dimensiones tecnológicas, legales y contractuales.

El Comité definió, además, un proceso sistemático de revisión y seguimiento de incidentes de seguridad, acompañado de planes de mejora continua, e impulsó acciones de concientización interna para consolidar una cultura organizacional orientada a la prevención, detección y respuesta oportuna frente a amenazas digitales.

2.3 Estructura de la Administración

NCG 461 3.4



La Alta Administración de Grupo Marina está conformada por un equipo de ejecutivos principales responsables de implementar las decisiones estratégicas del Directorio, liderar la operación de los centros comerciales y velar por el cumplimiento de las metas definidas en materia financiera, ambiental, social y de gobernanza. La definición, comunicación y evaluación de estos perfiles se rige por la Política de Reclutamiento y Selección, la cual establece la idoneidad y la capacidad personal como los principales criterios para la toma de decisiones, garantizando la igualdad de oportunidades.

En línea con este compromiso y para prevenir barreras a la diversidad, aplicamos de manera transversal nuestra Política de Diversidad e Inclusión. En la conformación de equipos y Alta Administración, las decisiones se basan estrictamente en el mérito, sin distinción de sexo, edad, orientación sexual, identidad de género o discapacidad. Para identificar y reducir posibles sesgos inconscientes y evitar favoritismos en la movilidad interna, la Compañía se apoya en consultoras externas para analizar los resultados de las Evaluaciones de Competencias. Adicionalmente, a través del área de Personas, se ejecutan capacitaciones y charlas dirigidas a los líderes para potenciar la eliminación de posibles prejuicios y derribar barreras actitudinales.

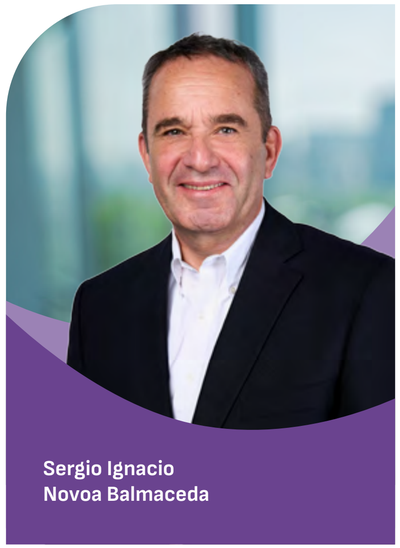
Por su parte, la evaluación del desempeño de la Gerencia General y la Alta Administración es realizada de manera directa por el Directorio a través de sus sesiones ordinarias mensuales. En estas instancias, los directores evalúan la gestión basándose en el cumplimiento de los lineamientos estratégicos, el desempeño financiero y operativo de los centros comerciales, y el avance de los objetivos anuales definidos para la Compañía.

En todas nuestras ubicaciones con operaciones significativas, los altos ejecutivos son parte de las comunidades locales, entendidas como aquellas situadas a menos de 50 km de nuestras operaciones principales. Estas ubicaciones incluyen nuestras oficinas y centros comerciales, lo que asegura un vínculo cercano y directo con las áreas donde llevamos a cabo nuestra actividad.

Durante el año 2025, el monto total de remuneraciones percibidas por los principales ejecutivos ascendió a M$1.438.755, de los cuales un 26% correspondió a remuneración variable, comparado con M$1.273.263 en 2024, donde un 22% fue remuneración variable. Al 31 de diciembre de 2025 no existían planes de compensación o beneficios especiales para los ejecutivos principales de la Compañía. Para esa misma fecha, el registro de accionistas no reflejaba participación directa de estos en la propiedad accionaria de la Sociedad.

Complementando lo anterior y respecto a la estructura de nuestra política de compensaciones, el modelo de pago de la Alta Administración se basa en la equidad interna y la competitividad externa, considerando un sueldo fijo y una remuneración variable sujeta a la evaluación del desempeño. En línea con la inexistencia de beneficios especiales, la Compañía no contempla en sus políticas la entrega de bonificaciones o incentivos de contratación, políticas de reembolso o recuperación (clawbacks), beneficios adicionales por jubilación, ni indemnizaciones por despido distintas a las establecidas por la legislación laboral vigente.

En relación con los criterios de desempeño y la gestión de impactos, cabe recordar que el Directorio no percibe remuneraciones por sus funciones. Por su parte, la evaluación de la Alta Administración considera el cumplimiento integral de los lineamientos estratégicos, velando por las metas financieras, ambientales, sociales y de gobernanza. Sin embargo, si bien la evaluación de desempeño aborda la gestión de manera global, en la actualidad no contamos con una política de remuneración que vincule de manera directa, cuantitativa o exclusiva el pago de los incentivos variables con métricas específicas de impacto social o ambiental.



Sergio Ignacio Novoa Balmaceda



Félix Andrés Gómez Saenz-Laguna



Carla Andrea Ratto Fernandez



Diego Raimundo Alliende Sánchez

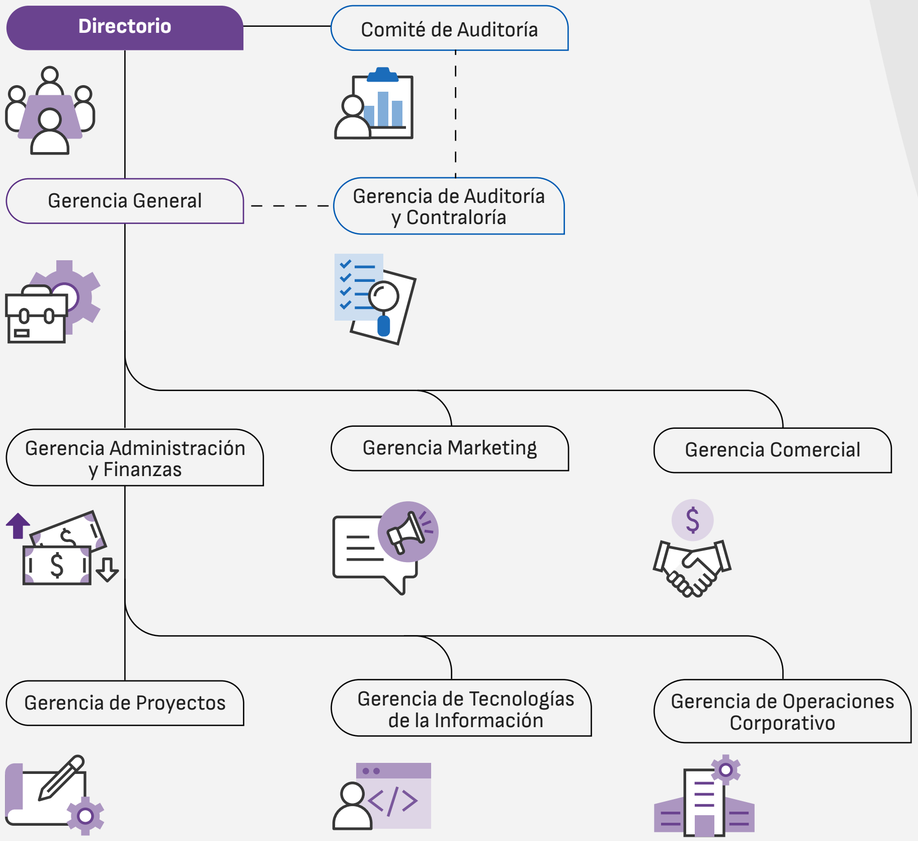


César Daniel Romero Sáez

	Gerente General	*Gerente de Administración y Finanzas*	*Gerente de Marketing*	*Gerente Comercial*	*Gerente de Auditoría y Contraloría*
Fecha de ingreso	01-01-2009	01-04-2023	01-11-2018	21-06-2018	07-11-2022
Funciones y responsabilidades	Gerente General	Administración y Finanzas	Marketing y Comunicaciones	Comercial	Auditoría, Riesgo y Cumplimiento
Experiencia profesional relevante	Gerente General Gerente Comercial	Finanzas Administración	Marketing Comunicaciones	Comercial	Auditoría externa Auditoría interna Compliance
Formación académica	Ingeniero Comercial	Ingeniero Civil Magister en Finanzas	Diseñadora Magister Marketing y Dirección Comercial	Ingeniero Comercial	Contador Auditor Magister en Auditoría
Participación en comités internos	Sí	Sí	Sí	No	Sí
Comités en los que participa	Comité Auditoría Comité Ética Comité CAPEX Comité Sostenibilidad	Comité CAPEX Comité Sostenibilidad Comité Seguridad de la Información	Comité Sostenibilidad		Comité Auditoría Comité Ética Comité CAPEX Comité Seguridad de la Información

Organigrama

NCG 461 3.1



2.4 Nuestras Políticas

Entendemos que una gestión responsable y transparente es clave para el desarrollo y sostenibilidad de nuestras operaciones. Es por ello que contamos con una serie de políticas que guían nuestra actuación en áreas fundamentales, como la inversión, la ética, el cumplimiento, la gestión de riesgos y la responsabilidad social.

Corporativas

- Política de Inversión
- Política Tributaria
- Política de Teletrabajo
- Política de Reclutamiento y Selección

Gestión de riesgos

- Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado
- Política General de la Seguridad de la Información

Responsabilidad Social y Aportes

- Política de Aportes Sociales

Ética y Cumplimiento

- Código de conducta y ética
- Política Antisoborno y Anticorrupción
- Manual de Prevención de Delitos
- Manual de Prevención de LAFTFP
- Procedimiento de Denuncias Grupo Marina
- Política de Diversidad e Inclusión
- Reglamento Interno de Orden. Higiene y Seguridad
- Protocolo sobre acoso sexual laboral y violencia en el trabajo
- Protocolo sobre violencia en el trabajo ejercida por terceros
- Procedimiento de denuncias acoso laboral
- Política de relacionamiento con funcionarios públicos

Tecnologías de la información

- Procedimiento de recuperación ante desastres (sistemas)
- Procedimiento de administración portal servicios
- Procedimiento de gestión de tareas programadas en sistemas
- Norma de formación y concientización en ciberseguridad
- Procedimiento acceso físico a sala de servidores y racks
- Procedimiento de administración de usuarios en SAP BO
- Procedimiento de gestión de permisos y accesos a SAP BO

2.5 Cultura y Gestión Ética

NCG 461 3.1, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, GRI 205, 206, 307

Hemos establecido políticas y procedimientos clave que guían la acción de todos los miembros de la Organización, asegurando prácticas alineadas con los más altos estándares de integridad, cumplimiento y responsabilidad social.

A continuación, detallamos las políticas que guían nuestra gestión ética y de cumplimiento, fundamentales para promover una cultura de transparencia y confianza dentro de Grupo Marina:



Código de Conducta y Ética

Nuestro Código de Conducta y Ética establece los principios y estándares mínimos para todos los colaboradores, abarcando temas como conflictos de interés, relaciones con proveedores, clientes y funcionarios públicos, derechos laborales, prevención de delitos, manejo de información y activos, y la promoción de la libre competencia. Orienta las decisiones y comportamientos esperados, y fomenta la consulta de dudas a jefaturas o la Gerencia de Contraloría y Auditoría. El incumplimiento es considerado una infracción laboral, sujeto a sanciones según las regulaciones internas y legales.

Modelo de Prevención de Delitos (MPD)

Contamos con un Modelo de Prevención de Delitos en concordancia con la ley 20.393 incluyendo los delitos incorporados en la ley 21.595 de delitos económicos y medioambientales, el cual fue aprobado por el Directorio en agosto de 2024. El Oficial de Cumplimiento supervisa su ejecución, que incluye protocolos para prevenir delitos económicos y medioambientales.

Capacitación y Promoción de una Cultura Ética

Contamos con programas de capacitación presenciales y en e-learning en áreas como ética, cumplimiento, prevención de delitos y regulaciones aplicables, asegurando que todos los colaboradores actúen conforme a los valores organizacionales y el marco normativo.

Además, revisamos y actualizamos periódicamente el Código de Conducta y Ética, así como el Modelo de Prevención de Delitos, incorporando nuevas directrices y ajustando los riesgos asociados a delitos económicos y medioambientales.

Declaración de Conflicto de Interés

Anualmente, solicitamos a todos los colaboradores que informen o actualicen su declaración de conflicto de interés, cuyas respuestas son analizadas por el Comité de Ética, quien define las medidas necesarias. El Código de Conducta y Ética establece qué constituye un conflicto de interés y cómo prevenir y gestionar.

Canal de Denuncias

En Grupo Marina contamos con un canal de denuncias online gestionado íntegramente por una organización externa que permite a nuestros colaboradores, accionistas, proveedores, clientes o cualquier persona que se relacione con la Compañía, realizar sus denuncias ante violaciones al Código de Conducta y Ética, reglamentos y otras normas internas y externas asociadas a la conducta ética y al Modelo de Prevención, o que plantean sus inquietudes acerca de nuestra conducta.

Además, promovemos su uso mediante comunicaciones periódicas en la organización, asegurando que cualquier persona pueda hacer uso de esta herramienta. Los casos ingresados por el canal son reportados al Comité de Ética. En este espacio se analizan los antecedentes a partir de la denuncia, su estado y respectivos tratamientos de la investigación para luego tomar las decisiones que correspondan según cada caso.

Durante el año 2025, el 100% de las denuncias recibidas por nuestros canales fueron gestionadas, tratadas y cerradas. Adicionalmente, nuestro Comité de Ética sesionó ocho veces en el año.

Este canal asegura que todas las denuncias se manejen con confidencialidad, respeto y altos estándares de seguridad, apoyando así la construcción de una cultura organizacional más ética y responsable.

Tipo de denuncias	Cantidad	Porcentaje
Incumplimiento política	8	73%
Conflicto de interés	0	-
Discriminación o acoso	1	9%
Servicio al cliente	-	-
Otros	2	18%
Total	**11**	**100%**

11

Denuncias en 2025

100%

Porcentaje de las denuncias tratadas y cerradas en 2025

8

Nº de sesiones que sostuvo el Comité de Ética durante el año

Compromiso con la Integridad y la Prevención de la Corrupción

Desde Grupo Marina hemos desarrollado e implementado una Política Antisoborno y Anticorrupción disponible públicamente en nuestra **página web corporativa**, asegurando su accesibilidad para todos los grupos de interés. Esta política establece los principios y procedimientos necesarios para prevenir y mitigar los riesgos relacionados con la corrupción dentro de la organización.



Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción

Directores

Total de miembros que componen el órgano de gobierno

4 directores

Titulares

Cantidad de miembros del órgano de gobierno a quienes se les comunicó sobre las políticas y procedimientos anticorrupción

4 directores

Titulares

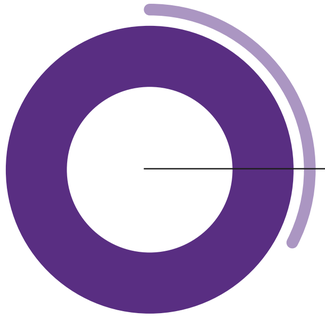
Porcentaje de miembros del órgano de gobierno a quienes se les comunicó sobre las políticas y procedimientos anticorrupción

100% directores

Titulares

Colaboradores

Categoría laboral	Total de colaboradores por cada categoría laboral	Cantidad de colaboradores a quienes se les comunicó sobre las políticas y procedimientos de anticorrupción, desglosados por categoría laboral
Alta Gerencia	8	8
Gerencia	9	9
Administrativo	42	42
Auxiliar	36	36
Fuerza de Venta	6	6
Jefatura	14	14
Otros profesionales	44	44
Otros técnicos	6	6



100%

Porcentaje de colaboradores a quienes se les comunicó sobre las políticas y procedimientos anticorrupción, desglosados por categoría laboral

Socios de negocios

Total de socios de negocio por tipo

287 Clientes

70 Proveedores

Cantidad de socios de negocio a quienes se les comunicó sobre las políticas y procedimientos de anticorrupción, desglosados por tipo de socio

179 Clientes

39 Proveedores

Porcentaje de socios de negocio a quienes se les comunicó sobre las políticas y procedimientos anticorrupción, desglosados por tipo de socio



62% Clientes



56% Proveedores

2.6 Cumplimiento Normativo

Durante el 2025, no hemos identificados operaciones con riesgos relacionados con corrupción ni se registraron casos confirmados de corrupción. Como resultado, no fue necesario tomar medidas como despidos ni la terminación de contratos.

Tampoco se presentaron acciones jurídicas, ya sean públicas o privadas, relacionadas con corrupción, competencia desleal o infracciones a la legislación sobre prácticas monopólicas. No se registraron denuncias ni se tomaron medidas preventivas en estos ámbitos.

La Gerencia de Auditoría y Contraloría es responsable de velar por el cumplimiento de los estándares y reglamentos aplicables, así como de garantizar la eficacia en la gestión de riesgos.

Estamos trabajando activamente en la implementación de procedimientos formales para monitorear de manera sistemática el cumplimiento regulatorio en áreas clave, como medio ambiente, derechos laborales, prácticas empresariales éticas y gobernanza.

Mientras estos procedimientos se consolidan, las auditorías internas, aprobadas anualmente por el Comité de Auditoría y el Directorio, incluyen revisiones normativas en áreas críticas como clientes, trabajadores, medio ambiente, libre competencia y responsabilidades penales.

Para prevenir infracciones, hemos establecido diversos mecanismos, entre ellos:

- Procedimientos definidos para la gestión de clientes, proveedores, personas y tecnología de la información.
- El Modelo de Prevención de Delitos, que abarca delitos económicos y medioambientales.
- Políticas y protocolos específicos en libre competencia y protección al consumidor.
- Capacitaciones presenciales y/o e-learning para todo el personal.
- Monitoreo de controles por parte de Contraloría, cuyos resultados se exponen mensualmente en el Comité de Auditoría.

En cuanto a la protección de los derechos del consumidor, nuestro enfoque principal es la prevención y el resguardo de los intereses de nuestros clientes. Respecto a los procesos iniciados por el SERNAC durante 2025, la compañía ha ejercido su defensa ante los tribunales competentes, logrando resultados favorables que se han traducido en absoluciones o multas de baja cuantía, sin impacto material para el negocio.

Complementariamente, nuestras plataformas digitales de Servicio al Cliente permiten reportar cualquier irregularidad de forma directa, promoviendo la transparencia y la mejora continua.

La relación con los entes fiscalizadores y reguladores se gestiona a través de las áreas responsables, como la Gerencia de Administración y Finanzas, Gerencia de Auditoría y Contraloría, Gerencia de Personas y las áreas de Prevención de Riesgos, conforme a la naturaleza de cada supervisión.



Categoría	Cumplimiento legal y normativo	2025
Clientes[1]	Nº de sanciones ejecutoriadas respecto de la Ley 19.496 sobre Protección de los derechos del consumidor	2
	Monto en pesos que representaron las sanciones de clientes	$10.462.650 CLP[2]
Trabajadores	Nº de sanciones ejecutoriadas por incumplimientos regulatorios referidos a los derechos de sus trabajadores	7[3]
	Monto en pesos que representaron las sanciones trabajadoras	$10.597.778 CLP
Medioambiente	Nº de sanciones ejecutoriadas del Registro público de Sanciones de la Superintendencia de Medio Ambiente	0
	Total multas medioambientales	0
	Nº de programas de cumplimiento aprobados	0
	Nº de programas de cumplimiento ejecutados satisfactoriamente	1[4]
	Planes de reparación por daño ambiental presentados	0
	Planes de reparación por daño ambiental ejecutados satisfactoriamente	0
Libre competencia	Nº de sanciones ejecutoriadas en el ámbito de la libre competencia	0
	Monto en pesos que representan estas sanciones	0
Otros	Nº de sanciones ejecutoriadas por la Ley 20.393 de responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas	0
	Monto en pesos que representan estas sanciones	0

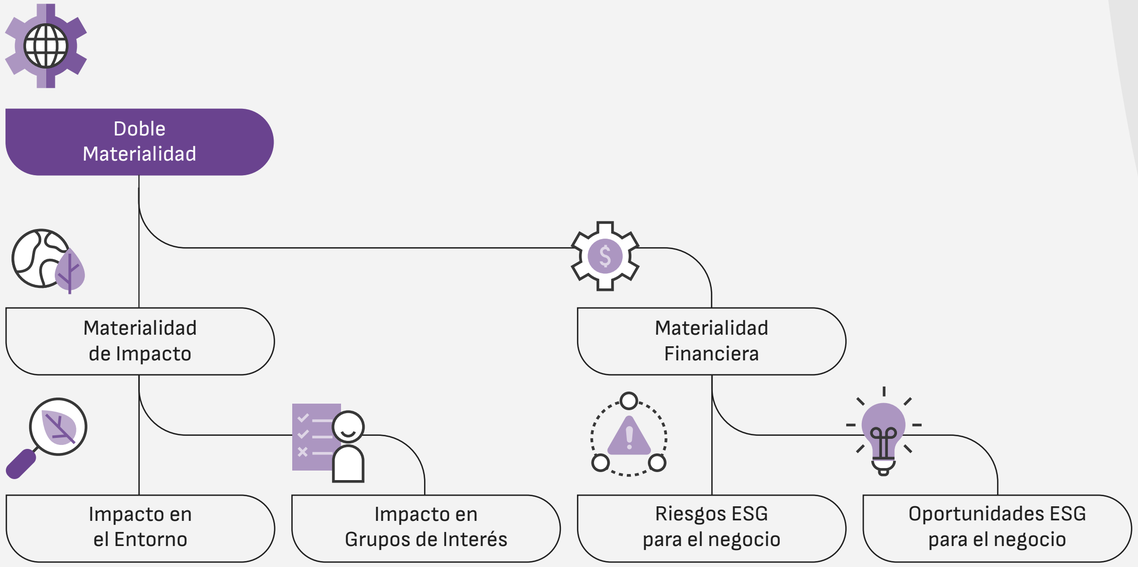
1. 38 reclamos totales recibidos, 2 sentencias dictadas.
2. 1 sentencia con pago realizado en 2025, segunda sentencia sin acceso para pago disponible aún.
3. Se consideran trabajadores propios y de locatarios. Durante 2025 no hemos tenido sanciones ejecutoriadas respecto a acciones de tutela laboral.
4. Resolución Exenta N° 2942, 30 diciembre 2025, que pone fin al procedimiento administrativo sancionatorio ROL D-010-2022.

Compromiso con el Cumplimiento Ambiental y Sostenibilidad

A lo largo de 2025, hemos mantenido el compromiso con altos estándares en sostenibilidad, aplicando criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) para asegurar el cumplimiento de las normativas ambientales y gestionar eficazmente los impactos que generamos. Continuamente monitoreamos indicadores clave sobre agua, energía y gestión de residuos, junto con otros elementos críticos de desempeño ambiental, con el objetivo de optimizar la gestión en cada uno de nuestros centros comerciales.

2.7 Materialidad y Grupos de Interés

NCG 461 3.7, 6.3



La doble materialidad es un enfoque integral que evalúa dos dimensiones clave en la sostenibilidad y permite tomar decisiones estratégicas que no solo benefician a la empresa, sino que también responden a los desafíos sociales y ambientales, asegurando una sostenibilidad a largo plazo.

En 2025, realizamos un Análisis de Doble Materialidad para identificar y priorizar los temas más relevantes para Grupo Marina, tanto en términos de impacto como de los riesgos y oportunidades que estos temas representan para el negocio. Este análisis se llevó a cabo a través de un proceso estructurado y participativo, que incluyó las siguientes fases:

1 Identificación de Temas Relevantes:

- Revisamos estándares internacionales (GRI y SASB) y realizamos un benchmark de la industria para identificar brechas y los temas clave relevantes para nuestro negocio y nuestros grupos de interés.

2 Desarrollo de Herramientas de Evaluación:

- Encuesta de materialidad para stakeholders: Se distribuyó una encuesta a nuestros grupos de interés para evaluar el impacto de nuestras operaciones en el entorno.
- Entrevistas cualitativas: Realizamos entrevistas con actores clave (clientes, inversionistas, proveedores, colaboradores, etc.) para obtener percepciones más profundas sobre la relevancia de los temas.

3 Evaluación de la Materialidad Financiera:

- Taller con las gerencias: Se organizó un taller para levantar percepciones sobre los riesgos y oportunidades relacionados con los temas materiales.
- Entrevista con el Gerente General: Se realizó una entrevista para identificar los temas más relevantes en términos de riesgos y oportunidades para el negocio.

4 Desarrollo de la Matriz de Materialidad:

- Con los resultados de las encuestas, entrevistas y talleres, se elaboró la matriz de materialidad, clasificando los temas según su relevancia para los grupos de interés y su impacto en el negocio.

5 Análisis de Doble Materialidad:

- El análisis final de doble materialidad priorizó los temas clave integrando los resultados cuantitativos y cualitativos, tanto de la materialidad de impacto como financiera.

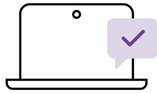
Grupos de interés y mecanismos de comunicación:

Para asegurar que nuestros grupos de interés estén bien informados y puedan participar activamente en el proceso de toma de decisiones, mantenemos canales de comunicación abiertos y efectivos. A continuación, se detallan los principales grupos de interés, los mecanismos de comunicación empleados, la frecuencia de interacción y los temas clave tratados con cada uno:

Grupo de Interés	Relevancia Estratégica	Mecanismos de Comunicación	Frecuencia de Interacción	Temas Relevantes Abordados
Cliente final / visitante	Son el eje central de nuestro modelo de negocio. Su experiencia, preferencia y comportamiento de consumo determinan el desempeño comercial y el posicionamiento de nuestros activos.	→ Canales digitales → Soportes informativos físicos y activaciones en terreno → Plataformas de atención directa → Encuestas de satisfacción	A diario	→ Experiencia del cliente y nivel de satisfacción → Difusión de campañas informativas y de marketing
Cliente interno / locatario	Son socios estratégicos fundamentales. Su éxito comercial y operativo impacta directamente en la generación de ingresos y en el atractivo de la experiencia de visita.	→ Plataformas corporativas → Herramientas de gestión → Canales directos → Instancias presenciales	A diario	→ Continuidad operativa, uso de plataforma y planes de emergencia → Desempeño de ventas y visibilidad de acciones de marketing → Informativos corporativos, beneficios internos, reconocimientos y sostenibilidad
Proveedores	Constituyen un eslabón clave en nuestra cadena de valor. Su desempeño permite asegurar la continuidad operacional y el cumplimiento de nuestros estándares técnicos y de calidad.	→ Reuniones de coordinación y seguimiento → Canales formales → Desarrollo de procesos formales de licitación	Según requerimiento	→ Estándares y condiciones de trabajo → Requerimientos técnicos específicos según área de servicio → Procesos de licitación y cumplimiento contractual
Colaboradores	Son el motor de nuestra organización. Su compromiso, desarrollo y alineamiento cultural son esenciales para la ejecución de la estrategia y la operación diaria.	→ Canales de comunicación interna y correos institucionales → Uso de plataforma corporativa de beneficios → Interacción directa y gestión a través del área de Personas	A diario	→ Procesos internos y cultura organizacional → Revisión de diagramas de flujos y herramientas de atención → Gestión de beneficios internos → Iniciativas de sostenibilidad
Comunidades y vecinos	Son actores indispensables para la sostenibilidad del negocio. Contribuyen a la licencia social para operar y al posicionamiento territorial del activo.	→ Canales formales de contacto → Trabajo articulado con municipios y derivación a corporaciones municipales, sumando a otros miembros relevantes de nuestras comunidades locales	Según requerimiento	→ Gestión territorial y de impactos → Coordinación de iniciativas comunitarias → Derivación de requerimientos a corporaciones municipales cuando corresponda
Autoridades locales y organismos públicos	Definen el marco regulatorio y habilitan el desarrollo de proyectos y actividades comerciales.	→ Instancias de coordinación con corporaciones municipales → Alianzas de colaboración estacional con municipios → Trabajo conjunto con Cámaras de Comercio Regionales	Según requerimiento	→ Coordinación con municipios → Gestión territorial → Iniciativas comunitarias → Derivación a corporación cuando corresponda

Grupo de Interés	Relevancia Estratégica	Mecanismos de Comunicación	Frecuencia de Interacción	Temas Relevantes Abordados
Gobiernos locales	Actores clave para autorizaciones, planificación territorial y desarrollo de proyectos.	→ Instancias institucionales y reuniones formales → Intercambio de oficios y comunicaciones oficiales	Según requerimiento	→ Planificación urbana y cumplimiento regulatorio → Gestión de permisos y proyectos de desarrollo
Fuerzas de seguridad y orden	Son actores clave para garantizar condiciones de seguridad, coordinación preventiva y respuesta ante emergencias en los centros comerciales.	→ Mesa de trabajo mensual → Reuniones de coordinación → Campañas de seguridad → Actividades de capacitación	Mensual	→ Coordinación de seguridad interior y exterior → Estrategias para temporadas de alto flujo → Refuerzo de protocolos de seguridad → Capacitaciones con entidades policiales → Ejercicios y simulacros de evacuación
Inversionistas y entidades financieras	Financian el crecimiento y evalúan el desempeño financiero y estratégico de la compañía.	→ Celebración de juntas de accionistas y reuniones de Directorio. → Publicación de Memoria Integrada, Reporte de resultados y sitio web corporativo → Reuniones con inversionistas	Frecuencias mixtas: mensual, trimestral y anual según instrumento	→ Estrategia de crecimiento y pipeline de proyectos → Resultados financieros, gestión de deuda y liquidez → Desempeño en sostenibilidad y gobierno corporativo → Rating crediticio
Instituciones educacionales	Permiten vinculación con jóvenes, empleabilidad y proyectos de impacto social.	→ Formalización de convenios institucionales → Desarrollo de actividades académicas conjuntas y reuniones de coordinación	Según requerimiento	→ Oportunidades de prácticas y desarrollo laboral. → Vinculación con el entorno a través de programas educativos.
Medios de comunicación	Desempeñan un rol fundamental en la transparencia y la relación con la opinión pública, visibilizando nuestra gestión corporativa y comunitaria.	→ Comunicados de prensa → Declaraciones de voceros → Gestión activa de medios → Relaciones públicas con periodistas y editores → Convocatorias a puntos de prensa e inauguraciones → LinkedIn corporativo	Gestión continua	→ Seguridad y acciones preventivas → Iniciativas comunitarias → Sostenibilidad y medio ambiente → Marketing e hitos comerciales

Además, hemos implementado un procedimiento de mejoramiento continuo en nuestras comunicaciones, basado en estudios anuales de experiencia al cliente (CX). Estos estudios nos permiten identificar áreas de mejora y tomar acciones específicas en las áreas de comunicaciones, comerciales, marketing y operaciones. Gracias a esta retroalimentación, podemos garantizar que nuestras comunicaciones sean claras, efectivas y oportunas, respondiendo directamente a las necesidades de nuestros grupos de interés.



Los mecanismos empleados incluyen encuestas, plataformas digitales y reuniones presenciales, lo que nos permite mantener un contacto constante con cada grupo y adaptar los canales y mensajes a sus necesidades específicas.

El objetivo es fomentar un diálogo transparente y continuo que no solo nos permita compartir los avances de nuestra estrategia de sostenibilidad, sino también involucrar a nuestros grupos de interés en el proceso de toma de decisiones, asegurando que sus voces sean escuchadas y sus intereses considerados en nuestras acciones.

A continuación, los temas prioritarios identificados para nuestra estrategia de sostenibilidad:

Gobernanza

1. Ética empresarial, transparencia y anticorrupción
2. Crecimiento y rentabilidad del negocio
3. Gobierno corporativo
4. Ciberseguridad y protección de la privacidad

Social

5. Seguridad, experiencia y fidelización de clientes
6. Relacionamiento comunitario
7. Diversidad, equidad e inclusión

Ambiental

8. Gestión de residuos y economía circular
9. Gestión energética
10. Gestión hídrica
11. Cambio climático

Matriz de Materialidad

Tras completar el proceso de análisis de materialidad, los temas prioritarios identificados para nuestra estrategia de sostenibilidad son los siguientes:



2.8 Gestión de Riesgos

NCG 461 3.6

La gestión de riesgos de Grupo Marina tiene como objetivo identificar, evaluar y mitigar los factores que podrían afectar el desempeño del negocio y la continuidad de sus operaciones. Esta gestión se encuentra integrada al sistema de control interno de la Compañía y es supervisada por el Directorio a través del Comité de Auditoría, con el apoyo de la Gerencia de Auditoría y Contraloría, que centraliza las funciones de auditoría interna, cumplimiento y gestión de riesgos.

En el desarrollo de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos que son monitoreados de forma permanente. Para efectos de su gestión y supervisión, estos se agrupan en cuatro categorías principales: **riesgos estratégicos, riesgos financieros, riesgos operacionales y riesgos de cumplimiento.**



Riesgos estratégicos

Corresponden a aquellos relacionados con el entorno económico y el desarrollo de la industria de centros comerciales, tales como cambios en el ciclo económico, variaciones en los niveles de consumo, el crecimiento del comercio electrónico, la disponibilidad de talento y factores ambientales que puedan afectar la operación de los activos.

Riesgos operacionales

Se relacionan con eventos que podrían afectar la continuidad de las operaciones o la seguridad de las personas y activos, tales como incendios, desastres naturales, incidentes en las instalaciones, riesgos de seguridad informática o eventuales crisis sanitarias. La Compañía cuenta con protocolos de seguridad, planes de emergencia y coberturas de seguros para mitigar estos riesgos.

Riesgos financieros

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos financieros asociados principalmente a la liquidez, el crédito, las variaciones en tasas de interés, la inflación y el nivel de endeudamiento. Estos riesgos son gestionados mediante el monitoreo permanente de los flujos de caja, políticas de financiamiento prudentes y una estructura de deuda consistente con la naturaleza de largo plazo del negocio.

Riesgos de cumplimiento

Incluyen aquellos asociados al cumplimiento de la normativa aplicable, tales como riesgos de sostenibilidad, regulación financiera, libre competencia, prevención de delitos y protección de la información. Para su gestión, Grupo Marina cuenta con políticas, procedimientos de control interno y un Modelo de Prevención de Delitos alineado con la legislación vigente.

Nuestro Marco de Gestión y Supervisión Estratégica

Sustentamos la identificación y priorización de estos riesgos en una matriz de riesgos corporativa, actualmente en proceso de consolidación, la cual nutrimos con los riesgos levantados históricamente por el área de Contraloría y Auditoría Interna, así como con los riesgos propios de la industria de centros comerciales. Este trabajo busca asegurar coherencia entre los distintos marcos internos de gestión de riesgos de nuestra organización, incorporando progresivamente los riesgos ESG y aquellos asociados al Modelo de Prevención de Delitos, con el objetivo de contar con una visión integrada y consistente.

Simultáneamente, hemos implementado el Modelo de Prevención de Delitos (MPD), que establece un marco de acción para prevenir, entre otros, delitos asociados a la corrupción, lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Durante 2025, avanzamos en la consolidación del modelo conforme a la Ley N°21.595, incluyendo procesos de identificación de riesgos penales, definición de actividades de control y auditorías independientes, así como en la capacitación transversal de nuestros equipos respecto de las nuevas exigencias normativas, fortaleciendo el control interno y nuestra cultura de cumplimiento.

Realizamos el monitoreo de los principales riesgos de manera periódica, con revisiones mensuales o trimestrales según su naturaleza, generándose reportes que discutimos con las jefaturas responsables y presentamos al Comité de Auditoría entre dos y cuatro veces al año, así como al Directorio, fortaleciendo nuestra toma de decisiones informada y la supervisión estratégica.

Responsabilidades en el sistema de gestión de riesgos

Regulación de libre competencia

Respecto de los riesgos relativos a la libre competencia, regulamos este asunto en nuestro Código de Conducta y Ética. Nuestro Directorio aprobó y requirió un monitoreo permanente de los siguientes temas en esta materia:

- Manual de Buenas Prácticas de Libre Competencia
- Protocolo de Interlocking
- Protocolo de Participación en Asociaciones Gremiales
- Protocolo de Manejo de Información Sensible

Seguridad de los consumidores

En cuanto al cuidado de la salud y la seguridad de los consumidores que llegan hasta nuestros centros comerciales, contamos con protocolos a nivel corporativo en todas nuestras instalaciones. Los ejecutores de estos protocolos son los gerentes de cada centro, los jefes de seguridad, operaciones, mantención, las empresas de seguridad, los administradores de estacionamientos y la empresa de aseo.

Realizamos capacitaciones de forma mensual a todos nuestros equipos internos y externos, y llevamos a cabo simulacros de evacuación una vez al semestre para evaluar en terreno la efectividad de esta instrucción.

Protocolos Grupo Marina

- Plan de emergencia de cada centro comercial
- Protocolo activación ALPHA II Carabineros de Chile
- Protocolo ante amenaza de bomba
- Protocolo ante corte de energía
- Protocolo ante fuga de gas
- Protocolo ante incendios en centros comerciales
- Protocolo ante manifestaciones internas – externas en centros comerciales y tiendas ancla
- Protocolo ante personas encerradas en ascensores
- Protocolo ante sismo o terremoto
- Protocolo de evacuación de tsunami para Mall del Centro Concepción
- Protocolo de evacuación de tsunami para Mall Marina
- Protocolo en caso de accidentes graves o fatales
- Protocolo frente a inundaciones al interior del centro comercial

Impactos en el medioambiente

Según lo indicado en apartados previos de la presente Memoria, nuestro Gerente de Administración y Finanzas, de quien depende el área de Sostenibilidad, presentó a nuestro Directorio durante 2024 la estrategia de sostenibilidad, considerando cuatro pilares: ambiental, social, gobernanza, y cultura y comunicación corporativa. Esto se hizo con el propósito de obtener indicadores de desempeño que nos permitan mantener las operaciones bajo control de manera consistente y sostenible.



Seguridad de la información

Desde la Alta Gerencia de Grupo Marina destacamos y comunicamos la importancia y nuestro compromiso corporativo con la seguridad de la información. Para tal propósito, hemos publicado la Política de Seguridad de la Información, la cual establece los lineamientos generales destinados a proteger los activos de información de nuestra Organización y de nuestros socios de negocio, garantizando su confidencialidad, integridad y disponibilidad. A través de esta política, fomentamos el desarrollo de una cultura de seguridad de la información entre todos nuestros colaboradores, con el objetivo de fortalecer y proteger los procesos críticos de la Compañía bajo este enfoque.



Auditoría interna

Un elemento importante de nuestro Sistema de Gestión Ética corresponde a la revisión sistemática e independiente del ambiente de Control Interno, labor que desempeña el área de Auditoría Interna, dependiente de la Gerencia de Auditoría y Contraloría.

Durante el año 2025, revisamos procesos operacionales relevantes para la Compañía, considerando nuestros centros comerciales, según la prioridad definida para dichos procesos, lo que quedó reflejado en nuestro Plan Anual y fue aprobado por el Comité de Auditoría y el Directorio.

Estas revisiones consideraron los procesos de Marketing, Personas, Clientes y Cobranza a Operadores, Administración de Estacionamientos, Compras, Certificación de Transportes Verticales y Controles Generales de Tecnología de la Información de nuestros sistemas, además de un monitoreo periódico realizado a los procedimientos. Nuestra Gerencia de Contraloría, además, es la encargada del cumplimiento normativo, de los distintos estándares y reglamentos que nos rigen, y de la eficacia y eficiencia en la gestión de riesgos. Contar con un sistema integral de Auditoría Interna, Gestión de Riesgos y Cumplimiento nos permite lograr una mejor sinergia en los procesos y en el monitoreo de los riesgos que enfrentamos, logrando, a su vez, que cada área de nuestra Organización tenga un conocimiento más detallado de los riesgos estratégicos, operacionales y normativos a los que se enfrenta en su operación con una adecuada comprensión.

Durante este periodo, destacamos los siguientes resultados:

100%

de nuestro Plan de Auditoría fue cumplido.

19

informes de Auditoría y Compliance fueron emitidos.

De cara a los próximos periodos, en Grupo Marina reconocemos como un desafío relevante el fortalecimiento de la gestión de riesgos de manera transversal en la organización, así como nuestra adecuada preparación para nuevos marcos regulatorios, entre ellos aquellos asociados a la protección de datos personales, entendiendo la gestión de la información como un elemento clave para la confianza de nuestros clientes, colaboradores y otros grupos de interés.

2.9 Conflicto de Interés

Para asegurar la transparencia y la integridad de nuestras operaciones, solicitamos anualmente a todos nuestros colaboradores que informen o actualicen sus declaraciones de conflicto de interés mediante un proceso automatizado. Las respuestas son revisadas individualmente por el Comité de Ética, quien evalúa cada caso y define medidas de mitigación cuando es necesario. Nuestro Código de Conducta y Ética establece claramente qué constituye un conflicto de interés y cómo debe gestionarse.

Este proceso se complementa con el canal de denuncias, administrado por un tercero independiente, Fundación Generación Empresarial, cuya plataforma se encuentra parametrizada para asegurar confidencialidad, anonimato salvo en los casos regulados por la Ley N°21.643 y acceso restringido exclusivamente a los integrantes del Comité de Auditoría, reforzando la independencia y trazabilidad en la gestión de denuncias.

Este sistema está diseñado para asegurar que cualquier incidente relacionado con conflictos de interés sea tratado con total imparcialidad y transparencia, asegurando la integridad del proceso y la protección de todas las partes involucradas.

Entre las situaciones más comunes que se abordan en las declaraciones de conflicto de interés se incluyen:

- Actividades profesionales externas a Grupo Marina, como ser director en otras empresas o empleos relacionados.
- Intereses o participación en negocios vinculados a Grupo Marina.
- Relaciones familiares con cargos relevantes en contrapartes comerciales.

CAPÍTULO 03

Desempeño Económico

→ 3.1 Gestión de Activos 49
→ 3.2 Capital Financiero 51
→ 3.3 Retorno para Accionistas y Confianza del Mercado de Capitales 52
→ 3.4 Gestión de Clientes 54



La gestión financiera de nuestra compañía se ha consolidado como el pilar fundamental que nos otorga viabilidad, solvencia y proyección como Grupo Marina. Los resultados obtenidos durante el ejercicio 2025 reflejan la madurez y robustez de nuestra operación, la cual ha demostrado una capacidad excepcional para transformar activos estratégicos en flujos de caja estables y de alta calidad. Esta solidez viene de una estrategia financiera integral que equilibra la eficiencia operativa con una prudencia financiera estricta. Así, cada decisión de inversión está diseñada para fortalecer nuestra competitividad y asegurar el patrimonio de nuestros accionistas, todo en un entorno de mercado dinámico y desafiante.

Un hito relevante de esta gestión fue la exitosa colocación del bono corporativo BGMAR-G en septiembre de 2025, por un monto de UF 1.500.000, estructurado a un plazo legal de 7 años con un período de gracia de 5 años, y con una duración efectiva de 4,95 años. La emisión se realizó a una tasa de colocación de UF+ 3,11% anual, reflejando un costo de financiamiento competitivo y eficiente para la Compañía.

La clasificación registró una sobredemanda de 3 veces el monto ofrecido, lo que evidencia la confianza del mercado en la estrategia financiera de Grupo Marina y en la solidez de su portafolio de activos. Esta operación permitió avanzar en el refinanciamiento de pasivos y en el fortalecimiento de la estructura de capital, en línea con una política financiera prudente y orientada a sostener el crecimiento de largo plazo de la Compañía.

Durante 2025, la gestión de la estructura de capital fue relevante para sostener la solidez del negocio. En este contexto, registramos un crecimiento acumulado de +8,3% en los ingresos ordinarios y de +8,0% en el EBITDA* respecto del año anterior. Estos resultados reflejan una disciplina operativa que permitió mejorar la gestión de los costos y gastos de administración frente a la expansión comercial, asegurando que el crecimiento en ventas se tradujera en una mayor generación de liquidez operativa. Asimismo, el aumento de +4,3% en el flujo de fondos de la operación (FFO) confirma nuestra capacidad para generar caja recurrente y estable, lo que constituye un elemento relevante para absorber compromisos financieros y preservar la fortaleza patrimonial de la Compañía.

Esta eficiencia se traduce en un fortalecimiento patrimonial con un crecimiento del +10,6% en nuestros activos totales versus el cierre 2024, los cuales alcanzaron los MM $773.644. Este incremento refleja tanto la mayor liquidez obtenida por nuestras gestiones de financiamiento como la valorización constante de nuestras propiedades de inversión que hoy totalizan MM $708.316, reforzando la base de activos productivos de Clase A que sustenta nuestro futuro.

Resumen de Activos Consolidados

Activos (MM$)	31.12.2025	31.12.2024	Variación %
Efectivo y equivalentes al efectivo	40.464	28.659	41,2%
Total Activos Corrientes	**48.805**	**34.573**	**41,2%**
Propiedades de inversión	708.316	647.864	9,3%
Total Activos No Corrientes	**724.839**	**664.908**	**9,0%**
TOTAL ACTIVOS	**773.644**	**699.481**	**10,6%**

Nota: Cifras expresadas en millones de pesos chilenos.

+8,3%
Ingresos

+8,0%
EBITDA



* EBITDA: Ganancia Bruta menos los Gastos de Administración, más las partidas Depreciaciones y Amortizaciones, correspondientes a los últimos doce meses móviles, valores que se encuentran presentados en la nota de Costo de Ventas y Gastos de Administración de los Estados Financieros de la Sociedad.

Nuestra habilidad para generar valor se sustenta en una estructura de ingresos protegida por los contratos de largo plazo, donde a diciembre de 2025 el 92,4% de nuestros ingresos por arriendo proviene de componentes fijos, lo cual mitiga el impacto de las fluctuaciones del ciclo económico y el consumo. A esta base de ingresos estables sumamos una gestión adaptativa que permitió capturar el crecimiento comercial a través de un aumento de MM $812 en arriendos y MM $202 en estacionamientos respecto al mismo periodo de 2024. Esta combinación de estabilidad contractual y gestión operativa nos permite mantener una estructura de capital sólida, con un ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA de 4,5 veces, ubicándonos con holgura dentro de nuestros límites internos de solvencia.



El éxito de esta ejecución estratégica es transversal a todos nuestros activos y se manifiesta en el crecimiento sostenido de las ventas de nuestros locatarios y en la generación de flujo operativo por cada activo del portafolio según se detalla a continuación.

Resultados financieros y operativos por activo en 2025

Activo (MM CLP)	GLA* m^2	Var** GLA %	Ventas Locatarios	Var Ventas %	Ingresos	Var Ingresos %	EBITDA	Var EBITDA %
Viña del Mar	100.930	0,0%	382.643	9,2%	46.938	9,3%	44.760	9,3%
Curicó	51.672	-0,1%	136.563	1,4%	11.676	5,8%	10.694	4,4%
Concepción	36.705	0,0%	109.395	3,2%	12.786	10,1%	10.119	6,4%
Consolidado* **	**189.307**	**0,0%**	**628.601**	**6,4%**	**71.500*** **	**8,3%**	**65.573**	**8,0%**

Nota: Cifras expresadas en millones de pesos chilenos a excepción de la superficie presentada en metros cuadrados.

* GLA: Gross Leasable Area (Área Bruta Alquilable).
* 'Var' indica la variación respecto al año anterior.
*** Consolidado ingresos considera otros ingresos (MM CLP$ 100).

Evolución estratégica del mix comercial



Durante 2025, nuestra gestión comercial e inmobiliaria estuvo enfocada en seguir elevando el estándar de nuestros centros comerciales, a través de una estrategia activa de optimización del mix y de una propuesta cada vez más atractiva para los visitantes. En un entorno dinámico y exigente, trabajamos para consolidar una oferta equilibrada, relevante y en sintonía con las nuevas expectativas de consumo.

En este contexto, uno de los principales focos del año fue la incorporación de nuevas marcas, la llegada de propuestas internacionales y la mejora continua de la oferta existente.

Durante 2025 se concretó la llegada de más de 35 nuevas marcas a nivel consolidado, reflejo de una gestión comercial dinámica y orientada a renovar permanentemente la experiencia de visita.

La evolución del mix no solo se expresó en nuevas aperturas, sino también en remodelaciones, ampliaciones y mejoras de tiendas ya existentes, contribuyendo a mantener una oferta comercial más atractiva, moderna y alineada con las expectativas del consumidor. Este proceso fue clave para seguir renovando nuestros espacios y consolidar propuestas comerciales con mayor valor, novedad y atractivo en cada ciudad.

+ 35 nuevas marcas

concretaron su llegada durante 2025

MallMarina®

+22 nuevas marcas

En **Mall Marina**, donde se concentró una parte importante de esta renovación con 22 nuevas marcas, continuamos consolidando su liderazgo regional mediante una oferta más sofisticada, diversa y conectada con las tendencias del mercado. En este contexto, **destacaron incorporaciones como DC Shoes, La Martina, Lindt, New Balance, Karun, Hoka, Parfois, Toys R Us, Nespresso, Entrelagos y Oakberry,** junto con la ampliación de Victorinox a un formato de mayor estándar.













MallCuricó®

+5 nuevas marcas

En **Mall Curicó**, con 5 nuevas marcas incorporadas durante el año, avanzamos en la renovación de la propuesta comercial, impulsando formatos más modernos y atractivos para nuestros visitantes. Aperturas como **Americanino y Dunkin'** aportaron mayor diversidad a la oferta y reforzaron su atractivo dentro del mercado local.

AMERICANINO DUNKIN'



MalldelCentro® CONCEPCIÓN

+8 nuevas marcas

Por su parte, en **Mall del Centro Concepción**, donde se sumaron 8 nuevas marcas, continuamos trabajando en la renovación del mix comercial, incorporando operadores como **Isadora y Revés Derecho**, que contribuyen a enriquecer la propuesta del centro y a responder de mejor manera a las necesidades del mercado.

ISADORA revesderecho Keep doing





En conjunto, esta gestión permitió consolidar un mix comercial más robusto, diferenciado y competitivo, fortaleciendo el posicionamiento de nuestros centros comerciales. Sus resultados se reflejan en un sólido desempeño económico, junto con altos niveles de visitas y ocupación, confirmando la efectividad de nuestra estrategia comercial y la relevancia de nuestra propuesta para los clientes.



3.1 Gestión de Activos

NCG 461/519: 4.1, 4.3

Nuestra estrategia de inversión prioriza la maximización y preservación del valor de un portafolio de activos dominantes, caracterizados por ubicaciones irreemplazables y altas barreras de entrada. Centramos nuestros esfuerzos bajo un enfoque de desarrollo "Brownfield", lo que implica una reinversión constante en la optimización, modernización y actualización de nuestras infraestructuras actuales.

Al potenciar activos que ya cuentan con una demanda consolidada y un liderazgo regional, logramos capturar plusvalía de manera eficiente y mitigar los riesgos de ejecución asociados a nuevas aperturas. Esta filosofía de inversión garantiza que nuestros centros comerciales mantengan su vigencia, atractivo y capacidad de generación de ingresos a través de los años, adaptándose proactivamente a las nuevas tendencias del consumo.



Propiedades e Instalaciones

Administramos infraestructuras de Clase A, diseñadas bajo estándares superiores de hospitalidad y eficiencia operativa. Tratamos nuestros activos no solo como superficies de arriendo*, sino como plataformas de servicios que articulan la operación comercial y la experiencia de usuarios y locatarios.

Al cierre de 2025, somos propietarios de tres activos estratégicos que conforman el núcleo de nuestra operación:

- **Mall Marina, Marina Oriente y Marina Boulevard:** Ubicados en la Región de Valparaíso, constituyen nuestro activo de mayor envergadura con una superficie bruta arrendable (GLA) consolidada de 100.930 m². Esta superficie se distribuye específicamente en 60.268,2 m² para Mall Marina, 30.057,1 m² para Marina Oriente y 10.604,3 m² para Marina Boulevard. Sus 254 locales consolidan este complejo como el polo comercial regional por excelencia, posicionándolo como el principal motor de nuestra generación de ingresos y un referente arquitectónico en la zona.
- **Mall Curicó:** En la Región del Maule, operamos 51.673 m² con 80 locales. Su diseño integra armónicamente el comercio especializado con una propuesta de servicios y gastronomía líder, posicionándolo como el centro de mayor relevancia y estabilidad de su zona de influencia.
- **Mall del Centro Concepción:** Situado en el núcleo cívico y neurálgico del Biobío, cuenta con 36.705 m² y 104 locales, aportando una visibilidad y relevancia operativa fundamental que captura el alto flujo diario del sur del país.

Evolución de GLA y visitas

La Superficie Bruta Arrendable (GLA) y las visitas anuales a nuestros centros comerciales son dos de los indicadores más representativos de la salud y el desempeño de nuestra operación. La evolución del GLA refleja cómo hemos optimizado y utilizado nuestros espacios para satisfacer las demandas del mercado, mientras que las visitas reflejan la efectividad de nuestra oferta en términos de atracción y fidelización de clientes. Juntos, estos datos ofrecen una visión clara de la estabilidad de nuestra infraestructura y el impacto que tiene en la generación de ingresos.

Este análisis resalta la capacidad de nuestros activos para mantenerse relevantes en un entorno cambiante, destacando la relación entre la evolución de nuestra superficie arrendable y el flujo de clientes, elementos esenciales para medir el éxito continuo de nuestra estrategia.

Activos (MM$)	2000	2005	2010	2015	2020	2024	2025
Superficie total GLA (mt2 tiendas)	48.949,7	49.052,7	94.461,6	128.023,0	148.885,4	148.871,7	148.837,2
Superficie total GLA (mt2 oficinas)	8.524,8	8.524,8	8.749,0	19.423,1	39.804,9	40.470,9	40.470,0
Tasa de ocupación (GLA comercial tiendas)	99,7%	100,0%	99,0%	99,5%	96,7%	99,4%	99,7%
Tasa de ocupación (GLA comercial oficinas)	100,0%	100,0%	98,4%	82,8%	58,4%	81,4%	81,7%
Visitas durante el año	18.826.227	18.354.820	25.029.030	42.257.402	21.384.071	54.083.063	55.060.215

* En el Capítulo 6 Anexos, se dispone de información técnica detallada sobre la infraestructura y superficie de cada propiedad.

Inversiones y Solidez Financiera

Proyectamos nuestras inversiones con el objetivo de elevar constantemente el estándar de experiencia en cada instalación. En este sentido, impulsamos planes de modernización que abarcan desde la renovación integral de fachadas hasta mejoras funcionales en la conectividad y accesos de los centros comerciales. Estas intervenciones son decisiones estratégicas fundamentales que buscan potenciar la comodidad de los visitantes y asegurar la competitividad de los activos, blindando su desempeño frente a la evolución del mercado.

Financiamos la totalidad de estos planes de inversión mediante capital propio, lo que constituye una evidencia clara de nuestra autonomía y fortaleza patrimonial. Al ejecutar proyectos de gran escala sin recurrir a deuda externa, demostramos una capacidad de autogeneración de caja que nos otorga una ventaja competitiva distintiva en la industria. Esta solidez financiera nos permite gestionar el crecimiento con una estructura de capital sana, garantizando que el desarrollo de la Compañía no dependa de potenciales fluctuaciones del financiamiento externo.

Nuestra estrategia de inversión se basa en la priorización de proyectos que estén alineados con los objetivos a largo plazo de la compañía, tales como la excelencia operacional, el crecimiento sostenido y la creación de valor a largo plazo. La planificación de estos proyectos está vinculada a tres horizontes estratégicos:

- Corto plazo (1 año) enfocado en mejoras operativas inmediatas.
- Mediano plazo (3 a 5 años) para consolidar proyectos y capturar plusvalía.
- Largo plazo (5 a 10 años) orientado al crecimiento sostenible y al desarrollo de centros comerciales de primer nivel.

Definimos estos horizontes estratégicos considerando la maduración de nuestros proyectos inmobiliarios y el ciclo de inversión propio de nuestro giro. Esta estructura es fundamental para nuestra planificación financiera, ya que permite proyectar con precisión nuestros márgenes EBITDA y establecer una base sólida para la gestión de deuda y la distribución de dividendos. Asimismo, este enfoque guía nuestra asignación de capital, priorizando inversiones en tecnología, mantenimiento eficiente y mejoramiento que aseguren la valorización de nuestros activos a largo plazo. Finalmente, este esquema fortalece el relacionamiento con nuestros grupos de interés, respondiendo a la agilidad que demandan nuestros arrendatarios, a la transparencia financiera que requieren inversionistas, clientes y clasificadoras, y al compromiso de desarrollo sostenible que compartimos con las comunidades donde operamos.

Nuestro proceso de definición estratégica no es un ejercicio aislado, sino el resultado de un análisis riguroso que busca equilibrar la rentabilidad con la resiliencia del negocio. Para establecer cada objetivo y su marco temporal, evaluamos integralmente el ciclo de vida de nuestras infraestructuras y el potencial de generación de flujos recurrentes de cada activo. Esta metodología nos permite trazar una hoja de ruta coherente, asegurando que nuestras metas de crecimiento y sostenibilidad estén alineadas con la capacidad de autogeneración de caja y la solidez patrimonial que nos caracteriza.

Para garantizar la vigencia de nuestra estrategia en un entorno dinámico, realizamos un proceso de revisión anual liderado por la Administración y el Directorio, donde ajustamos nuestras metas según el desempeño financiero alcanzado y las expectativas de los inversionistas. Este ejercicio incorpora de manera sistemática el análisis de escenarios macroeconómicos, estudios de demanda, comportamiento del retail y tendencias del consumidor, insumos que nos permiten anticipar cambios en la industria y priorizar inversiones con una visión informada de los riesgos. En esta misma línea, mantenemos un diálogo activo con nuestros grupos de interés —incluyendo arrendatarios, inversionistas y autoridades locales— cuya retroalimentación capturada en comités especializados es fundamental para el diseño de nuestros planes estratégicos, asegurando que nuestra evolución como Grupo sea siempre transparente y generadora de valor compartido.

ESG en las inversiones

Además de la rentabilidad, nuestras decisiones de inversión consideran el impacto social y ambiental, alineándose con los principios de sostenibilidad. Cada proyecto está diseñado para cumplir con criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza), lo que incluye la optimización energética, la reducción de la huella de carbono y la integración de prácticas responsables con las comunidades locales.

El seguimiento y evaluación de estos proyectos se realizan de manera trimestral, asegurando que las métricas de desempeño, como el margen EBITDA, el NOI, y la tasa de ocupación, estén alineadas con nuestras metas estratégicas. A través de este proceso, garantizamos que nuestras inversiones no solo fortalezcan nuestra competitividad, sino que también contribuyan al bienestar social y al desarrollo sostenible.

Bajo este marco estratégico destaca la consolidación y vigencia de nuestro acuerdo de suministro eléctrico 100% renovable con Colbún. Esta decisión de inversión en energía limpia permitió que durante el ejercicio 2025 lográramos evitar la emisión de más de 26.000 toneladas de CO2eq a nivel anual. Dicho resultado equivale al impacto positivo que generarían más de 430.000 árboles plantados durante una década lo cual ratifica que nuestra rentabilidad convive con un compromiso ambiental que fortalece la resiliencia de nuestro modelo de negocio en el largo plazo.

* NOI: Utilidad generada por la operación de los activos inmobiliarios. Grupo Marina considera NOI= EBITDA.



3.2 Capital Financiero

GRI 201, 203

La disciplina en el manejo de los recursos y una política de endeudamiento conservadora son las bases que sustentan nuestra trayectoria de crecimiento. Contamos con una estructura contable robusta que nos permite navegar diversos ciclos económicos con holgura, manteniendo siempre el foco en la creación de valor recurrente.

Indicadores Económicos 2025

MM$71.500
Ingresos Ordinarios

MM$ 69.000
Ganancia Bruta

4,5x*
Ratio Deuda Financiera Neta / EBITDA

189.307 m²
Superficie Bruta Arrendable (GLA) Total

* Nuestra política de dividendos formalizala posibilidad del reparto de utilidades siempre que este ratio de cobertura sea inferior a 5,0x, meta que cumplimos con holgura al cierre del ejercicio.

Al cierre del ejercicio 2025, logramos un crecimiento del +8,0% en nuestro EBITDA consolidado, alcanzando los MM$ 65.573. Este resultado es particularmente relevante, ya que no solo responde al incremento del +8,3% en nuestros ingresos ordinarios, sino también a una estrategia de eficiencia de costos y gastos que aplicamos transversalmente en la operación. Esta disciplina operativa nos permitió expandir la generación de caja, asegurando que el crecimiento comercial se traduzca de manera eficiente en liquidez disponible para nuestras inversiones y compromisos financieros.

Liderazgo Operativo y Ocupación

Uno de los hitos más destacados de nuestra gestión es liderar la industria en niveles de eficiencia por metro cuadrado. Al maximizar el rendimiento operativo por superficie logramos que el NOI (Net Operating Income) por m², o utilidad generada directamente por la operación de nuestros activos inmobiliarios, se sitúe por m² como el más competitivo del mercado nacional, demostrando una capacidad excepcional para transformar el tráfico de personas en resultados operativos efectivos.

Esta resiliencia se ve reflejada en nuestras tasas de ocupación, las cuales alcanzan niveles de excelencia técnica, rozando la plena capacidad en nuestras principales instalaciones y superando el promedio de la industria:

Mall Marina	99,9%
Mall Marina Boulevard	100%
Mall Marina Oriente	99,7%
Mall Curicó	99,7%
Mall del Centro Concepción	99,5%

Tasas de ocupación comercial

Nota: La tasa de ocupación presentada no incluye oficinas.

El análisis de estos resultados permite concluir que operamos bajo un modelo de alta precisión operativa, que se ve reflejado en un desempeño sólido de los ingresos y en un margen operacional consistente al cierre del ejercicio. **Nuestra solidez financiera se confirma al observar el ratio Deuda Financiera Neta / EBITDA de 4,5x**, el cual nos otorga una posición de gran solvencia frente a nuestros propios límites internos. Esta estabilidad es la que nos permite reinvertir constantemente con recursos propios, asegurando que el éxito de hoy sea la base del crecimiento de mañana.

Nuestra solvencia financiera y la calidad superior de nuestro portafolio han sido nuevamente validadas por el mercado de capitales. Durante este ejercicio, las clasificadoras de riesgo ICR y Feller Rate ratificaron nuestra clasificación de solvencia y de las líneas de bonos en categoría AA con perspectiva Estable. Esta confirmación es fundamental, ya que respalda la tendencia positiva que hemos definido para nuestra gestión financiera, reflejando una evaluación externa favorable sobre la estabilidad de nuestros flujos operacionales y nuestra sólida posición crediticia frente al mercado.

ICR
AA
Estable

Feller
AA
Estable

3.3 Retorno para Accionistas y Confianza del Mercado de Capitales

NCG 461/519: 2.3.4.a, 2.3.4.b

La solidez financiera que hemos construido no solo se expresa en nuestra capacidad de reinvertir con recursos propios y operar con disciplina, sino también en nuestra responsabilidad de generar retornos sostenibles para quienes confían en el proyecto de largo plazo que representa Grupo Marina.

Entendemos que la creación de valor no se mide únicamente en resultados operacionales, sino también en la capacidad de traducir esa estabilidad en una retribución consistente, transparente y alineada con la sostenibilidad financiera del negocio. Nuestra política de distribución de dividendos se basa en un enfoque equilibrado, que asegura la retribución a los accionistas sin comprometer la autonomía patrimonial ni la capacidad de seguir modernizando activos estratégicos que impulsan nuestro crecimiento futuro.

Dividendos Distribuidos

NCG 461/519: 2.3.4.a

En línea con nuestra política de retribución y la solidez de los flujos generados, durante 2025 distribuimos un total de MM$27.686.005 en dividendos provisorios, lo que representa el 100% de las utilidades del periodo. Este reparto ratifica nuestra capacidad para equilibrar la reinversión prudente y sostenible en activos estratégicos con una entrega de valor constante a nuestros accionistas preservando en todo momento la independencia financiera que nos caracteriza.

Año	Dividendos Provisorios (M$)	Dividendos Definitivos (M$)	Total Dividendos Pagados (M$)	Acciones en Circulación
2025	MM$ 27.686.005	MM$ 0	MM$ 27.686.005	2.598
2024	MM$ 14.145.429	MM$ 14.399.764	MM$ 28.545.193	2.598
2023	-	-	-	-

Dividendos por Acción

NCG 461/519: 2.3.4.a

Durante 2025, los dividendos distribuidos ascendieron a MM$27.686.005, lo que resulta en MM$10.656,7 por acción, manteniendo una tendencia de retribución consistente y alineada con el rendimiento operativo. En 2024, los dividendos por acción fueron de MM$10.987,4, reflejando una política de dividendos estable y en línea con el crecimiento de la compañía, adaptándose a los resultados alcanzados en cada ejercicio fiscal.

Año	Dividendos Provisorios (M$)	Dividendos Definitivos (M$)	Total Dividendos por Acción (M$)
2025	MM$ 10.656,7	MM$ 0	MM$ 10.656,7
2024	MM$ 5.444,7	MM$ 5.542,6	MM$ 10.987,4
2023	-	-	-



Presencia Bursátil y Desempeño en el Mercado

NCG 461/519: 2.3.4.b

Nuestra vinculación con el mercado de valores se sustenta en un compromiso irrenunciable con la transparencia y el reporte riguroso. Como emisores inscritos en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), operamos bajo estándares de comunicación constante que fortalecen la confianza de nuestros inversionistas y someten nuestra gestión a los más altos niveles de exigencia regulatoria.

En cuanto a nuestra estructura de capital, nos mantenemos como una sociedad anónima cerrada conformada por 2.598 acciones. Esta configuración societaria nos otorga la autonomía y agilidad necesarias para ejecutar una política de financiamiento responsable, centrada en la estabilidad de largo plazo y en el cumplimiento estricto de nuestros compromisos financieros.

Nuestra presencia bursátil real se manifiesta de manera exitosa a través del mercado de renta fija. La solidez de nuestro modelo de negocio ha sido ampliamente validada por los inversionistas; prueba de ello fue la reciente colocación del bono BGMAR-G, cuya demanda alcanzó 3 veces el monto ofrecido. Este hito confirma que el mercado valora la previsibilidad de nuestra generación de caja y la calidad superior de nuestros activos Clase A.

Al cierre de este ejercicio, mantenemos vigentes nuestras líneas de bonos en la Bolsa de Comercio de Santiago, reafirmando nuestra posición como un actor de alta solvencia en el mercado de capitales.

Resumen de Valores Vigentes

Mercado / Jurisdicción	Tipo de Valor	Serie	Monto Emitido (UF)	Tasa Anual (UF+)	Vencimiento
Chile (Bolsa de Comercio)	Bono Corporativo	Serie C	1.000.000	4,08%	Noviembre 2030
Chile (Bolsa de Comercio)	Bono Corporativo	Serie E	1.000.000	4,39%	Noviembre 2033
Chile (Bolsa de Comercio)	Bono Corporativo	Serie G	1.500.000	3,11%	Septiembre 2032

Nota: Al ser una sociedad anónima cerrada, nuestras acciones no registran cotización ni presencia bursátil directa; nuestra presencia en el mercado se manifiesta íntegramente a través de la emisión de bonos corporativos.



3.4 Gestión de Clientes

NCG 461/519: 6.2



La viabilidad de nuestro negocio es inseparable de la preferencia de quienes nos visitan: nos debemos por completo a las más de 55 millones de personas que nos eligieron durante este ejercicio, superando por 1,9% el registro del ejercicio anterior. Entendemos que, sin el respaldo y la confianza de nuestros clientes, nuestra operación carecería de sentido, por lo que su satisfacción es el eje central de nuestra estrategia. La lealtad del público es un activo intangible de valor incalculable que protegemos mediante una mejora continua basada en la escucha activa. Es importante destacar que ningún cliente representa más del 10% de los ingresos de este segmento, lo que demuestra la diversidad y solidez de nuestra base de clientes, contribuyendo a una operación más resiliente.

+55 millones

de visitas

	2020	2024	2025
Mall Marina	7.056.582	18.800.501	19.527.369
Boulevard	2.344.161	8.062.629	8.366.113
Mall Oriente	3.139.176	8.428.384	8.495.047
Mall Curicó	4.526.856	7.318.965	6.926.666
Mall del Centro Concepción	4.317.296	11.451.719	11.745.020
Visitas totales	**21.384.071**	**54.062.198**	**55.060.215**

Fidelización y Experiencia de clientes

Para robustecer nuestra gestión y asegurar que cada servicio sea coherente con las expectativas de la comunidad, evaluamos sistemáticamente todas nuestras actividades combinando métricas complementarias como el Net Promoter Score (NPS) y el Índice de Satisfacción del Cliente (CSAT). Esta data conjunta no es solo un indicador de éxito, sino el insumo estratégico que nos permite priorizar inversiones en aquellas áreas que generan un impacto positivo real en la vida de las personas.

A continuación, destacamos algunas iniciativas que lograron los niveles de valoración más altos, validando nuestra apuesta por la cercanía e inclusión:

- **Programa Marina Activa (+60):** Este hito es valorado como un espacio vital de encuentro, aprendizaje y pertenencia. Al ofrecer actividades que promueven el bienestar de un grupo social que suele sentirse postergado, generamos un valor social que se traduce en una fidelidad excepcional hacia el centro comercial.
- **Bicicletero Mall Curicó:** La seguridad y el resguardo de este servicio facilitan una experiencia de visita cómoda y confiable. El éxito de esta iniciativa justifica nuestra inversión en infraestructura funcional que fomenta hábitos de movilidad responsable.
- **Jornadas de Adopción de Mascotas:** La apertura de nuestros espacios a causas solidarias es percibida como un gesto de alto valor ético. Estas jornadas nos posicionan como un actor consciente y comprometido con el bienestar animal y la tenencia responsable.
- **Cartelera Familiar Concepción:** El acceso a cultura y entretención gratuita es valorado como un aporte concreto a la convivencia familiar, convirtiéndonos en el destino preferido de la región para la creación de recuerdos compartidos en un entorno seguro.

Seguridad de la Información y Resiliencia Digital

La gestión de la información trasciende el cumplimiento normativo para posicionarse como un activo crítico de continuidad operacional. Entendemos que la robustez de nuestros sistemas digitales es el respaldo invisible que permite el flujo ininterrumpido de transacciones y servicios en nuestros centros comerciales. Por ello, abordamos la ciberseguridad desde una perspectiva de gestión de riesgos, donde la protección de la integridad y confidencialidad de la data es fundamental para evitar disrupciones que puedan afectar la estabilidad económica de nuestra operación.

Esta visión estratégica se traduce en una cultura de prevención que permea a toda la organización a través del Comité de Seguridad de la Información. Este órgano asegura que la evolución tecnológica de la compañía sea coherente con la protección de los intereses de nuestros usuarios y locatarios, bajo la premisa de que la ciberseguridad es la base invisible sobre la cual se construye la confianza en la era digital. Al implementar estándares internacionales y protocolos de acceso restrictivos, no solo resguardamos la privacidad de nuestra comunidad, sino que fortalecemos la resiliencia de nuestro modelo de negocio frente a las amenazas del entorno digital. De esta forma, garantizamos que la confianza depositada por nuestros clientes se sustente en una infraestructura técnica confiable y una gobernanza corporativa de excelencia*.

* Para profundizar en los protocolos técnicos y la Gobernanza de datos personales, dirigirse al Capítulo 4, sección 4.4.3.1: Seguridad de la Información y Ciberseguridad.

CAPÍTULO 04

Desempeño Social

- 4.1 Colaboradores 56
- 4.2 Proveedores 68
- 4.3 Inversión Social 70
- 4.4 Clientes locatarios y finales 76



4.1 Colaboradores

Nuestra cultura organizacional

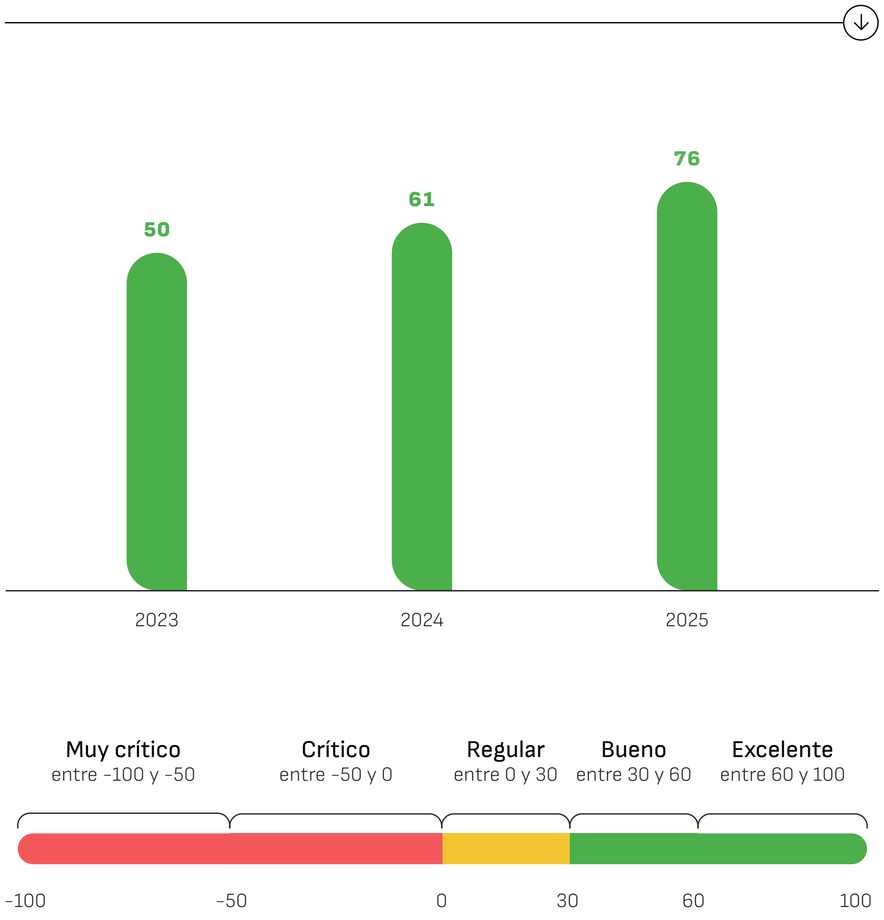
En Grupo Marina, nuestra cultura organizacional se basa en el respeto, la colaboración y la integridad. Estos valores guían nuestras interacciones diarias y nos impulsan a ofrecer un servicio cercano, ético, de excelencia y calidad. Fomentamos un ambiente que inspira compromiso, desarrollo continuo y bienestar, tanto en nuestros centros comerciales como en nuestras oficinas. Buscamos crear un entorno que propicie el crecimiento profesional y personal de nuestros equipos, siempre comprometidos con el desarrollo local y la comunidad.

Contamos con canales formales de comunicación interna que aseguran que la información relevante llegue de manera oportuna a todos los equipos, a través de plataformas digitales corporativas, correo electrónico y soportes informativos en cada centro comercial. Además, tenemos implementado un canal de denuncias externo, el cual es administrado por Contraloría, que garantiza la confidencialidad y el debido proceso en la gestión de reportes y que refuerza nuestra cultura de transparencia.

Uno de los pilares fundamentales de nuestra gestión interna es el clima laboral, al cual otorgamos una atención especial debido a su relevancia en el bienestar y compromiso de nuestros colaboradores. Para su gestión, contamos con un sistema de medición basado en encuestas internas y anónimas, que nos permite recoger de manera directa y confiable la percepción de nuestros equipos. A través de este mecanismo, identificamos fortalezas, oportunidades de mejora y orientamos la toma de decisiones para promover un ambiente de trabajo alineado con sus expectativas. Los resultados de estas mediciones son clave para el diseño e implementación de nuestras iniciativas de bienestar y desarrollo.

Los resultados de las encuestas de 2024, con una participación del 97,2%, fueron fundamentales para orientar mejoras en áreas clave como Operaciones y Administración durante el último período. En 2025, el 98,8%* de nuestros colaboradores participaron activamente en la medición, lo que permitió implementar y priorizar iniciativas concretas de bienestar y desarrollo, generando un impacto significativo en el compromiso general. Los resultados completos y su impacto se reflejan en el gráfico que se presenta a continuación, mostrando la evolución y los avances logrados.

Resultados clima laboral últimos 3 períodos



Alcance: Total encuestados: 165, Total respuestas: 163 = 98,8% participación.
Nota: Resultado neto como métrica: se calcula tomando el porcentaje de colaboradores que contestó positivo, y se le resta el porcentaje de colaboradores que contestó negativo.



Nuestros colaboradores

NCG 461 5.1, GRI 401-1, GRI 405

Nuestra dotación se distribuye en funciones clave para asegurar la continuidad operativa, la seguridad y la calidad del servicio en nuestros centros comerciales. Estas funciones incluyen la gestión administrativa, la operación diaria y las labores de mantención, todas esenciales para el desempeño eficiente y seguro de nuestras operaciones.

Consideramos la gestión de personas como un pilar fundamental para el éxito del negocio. En este sentido, avanzamos continuamente en el levantamiento y sistematización de la información de dotación, con el fin de contar con una visión clara y actualizada que respalde la toma de decisiones estratégicas y el desarrollo de políticas internas. Esta información incluye variables críticas como categoría funcional, género, nacionalidad, rango etario, situación de discapacidad, tipo de contrato y modalidades de adaptabilidad laboral.

A lo largo de 2025, hemos registrado las nuevas incorporaciones y salidas del ejercicio, desglosándolas por género y rangos etarios, lo que facilita la planificación y el monitoreo de la rotación y contribuye a la identificación de oportunidades para mejorar el compromiso y la retención de talento.



Dotación por categoría funcional y sexo

Cargo	Masculino	Femenino
Alta Gerencia	7	1
Gerencia	5	4
Administrativo	35	7
Auxiliar	35	1
Fuerza de venta	1	5
Jefatura	11	3
Otros profesionales	19	25
Otros Técnicos	2	4
Total	115	50

Nota: Para más información respecto del indicador de la NCG 461/519 5.1, dirigirse al Anexo Cifras adicionales

Dotación por rango etario y sexo

Cargo

	Menos de 30		Entre 30 y 40		Entre 41 y 50		Entre 51 y 60		Entre 61 y 70	
Alta Gerencia	0	0	0	0	6	1	1	0	0	0
Gerencia	0	0	0	0	4	4	0	0	1	0
Administrativo	0	0	14	3	12	1	7	2	2	1
Auxiliar	1	0	9	1	6	0	13	0	6	0
Fuerza de venta	0	0	1	5	0	0	0	0	0	0
Jefatura	0	0	3	1	4	2	2	0	2	0
Otros profesionales	3	3	10	12	6	6	0	4	0	0
Otros Técnicos full time	0	0	0	1	0	0	1	1	1	0
Otros Técnicos Part time	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Total	4	4	37	24	38	14	24	7	12	1

Nota: Para más información respecto del indicador de la NCG 461/519 5.1, dirigirse al Anexo Cifras adicionales



Dotación por discapacidad y sexo

Cargo

	Femenino	Masculino
Alta Gerencia	0	0
Gerencia	0	0
Administrativo	0	1
Auxiliar	0	0
Fuerza de venta	0	0
Jefatura	0	1
Otros profesionales	0	0
Otros Técnicos	0	0
Total	0	2

Nota: Para más información respecto del indicador de la NCG 461/519 5.1.5, dirigirse al Anexo Cifras adicionales

Dotación tipo de contrato y sexo

Formalidad laboral

	Femenino	Masculino
Plazo fijo	3	5
Indefinido	47	110
Full time	47	116
Part time	2	0

Nota: Para más información respecto del indicador de la NCG 461/519 5.2, dirigirse al Anexo Cifras adicionales

Nuevas contrataciones de empleados y rotación

Cantidad de nuevas contrataciones de empleados clasificadas por rango etario y sexo

Año 2025

	Femenino	Masculino	Total
< de 30 años	7	3	10
Entre 30 y 50 años	15	6	21
> de 50 años	4	0	4
Tasa por género	22,6	18	21,2

Rotación de empleados clasificados por rango etario y sexo

Año 2025

	Femenino	Masculino	Total
< de 30 años	1	1	2
Entre 30 y 50 años	0	19	19
> de 50 años	0	3	3
Tasa por género	20	2	14,54

Desarrollo de talentos

NCG 461 5.8, GRI 404

Entendemos el desarrollo de talentos como un proceso integral y continuo, que va más allá de la contratación, abarcando desde la formación y capacitación hasta la evaluación del desempeño, con el objetivo de fortalecer las capacidades de nuestros colaboradores y alinearlas con las necesidades del negocio.

Este proceso es fundamental para mantener un equipo altamente competente, motivado y preparado para enfrentar los desafíos del mercado y contribuir al éxito de la organización.

Durante 2025, mantuvimos un enfoque de contratación basado en la igualdad de oportunidades, asegurando que cada cargo tuviera requisitos claros y bien definidos. Además, seguimos promoviendo la mejora continua a través de un plan anual de capacitación, orientado a fortalecer competencias clave, mejorar el desempeño y asegurar el cumplimiento de las obligaciones normativas, aplicable al 100% de nuestra dotación.

Más allá de cumplir con las obligaciones normativas, nuestras capacitaciones buscan proporcionar a nuestros colaboradores las herramientas necesarias para desarrollarse y crecer dentro de la organización, impulsando su desempeño y fomentando un ambiente de mejora continua. A través de evaluaciones periódicas de desempeño, identificamos oportunidades de mejora y establecemos planes de acción concretos que permiten a cada miembro del equipo avanzar en su desarrollo profesional. Este proceso también fomenta la retroalimentación constante, asegurando que nuestros colaboradores reciban la orientación necesaria para alcanzar su máximo potencial.



Capacitaciones

Cargo

	Femenino	Masculino
Alta Gerencia	1	7
Gerencia	4	5
Administrativo	7	36
Auxiliar	1	35
Fuerza de venta	1	5
Jefatura	3	11
Otros profesionales	24	18
Otros Técnicos	4	2

Nota: Para más información respecto del indicador de la NCG 461/519 5.8, dirigirse al Anexo Cifras adicionales

Capacitaciones y su cobertura

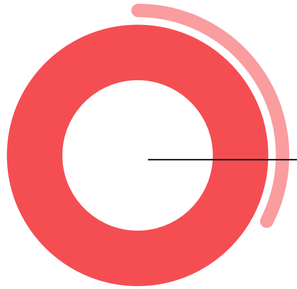
Tema capacitación

	Sesiones	Personas capacitadas
Técnicos o del negocio	855	313
Ética y conducta	46	322
DDHH	1	20
Diversidad e inclusión	0	0
Prevención de riesgos	56	59
Sostenibilidad	2	262
Transformación digital	20	2
Habilidades interpersonales	90	290

Nota: Cada tema abordado en las capacitaciones se desarrolló en distintos formatos. Asimismo, cada temática comprendió múltiples instancias formativas específicas.

En cuanto a la evaluación de desempeño, durante 2025 continuamos con el proceso formal iniciado en 2024, centrado en el análisis de competencias transversales y específicas por grupo de cargo. Este proceso permitió identificar oportunidades de mejora y el establecimiento de planes de acción para cada colaborador, orientados a cerrar brechas y fomentar su desarrollo.

Las jefaturas recibieron apoyo específico para aplicar la herramienta de manera eficaz, lo que permitió alinear los objetivos individuales con las metas estratégicas de la empresa. Como resultado, se definieron planes de acción orientados a mejorar las competencias clave y promover el crecimiento profesional, proceso en el que participó activamente el 100% de nuestra dotación que cumple con la antigüedad mínima, reflejando nuestro compromiso con la mejora continua y el fortalecimiento del desempeño organizacional.

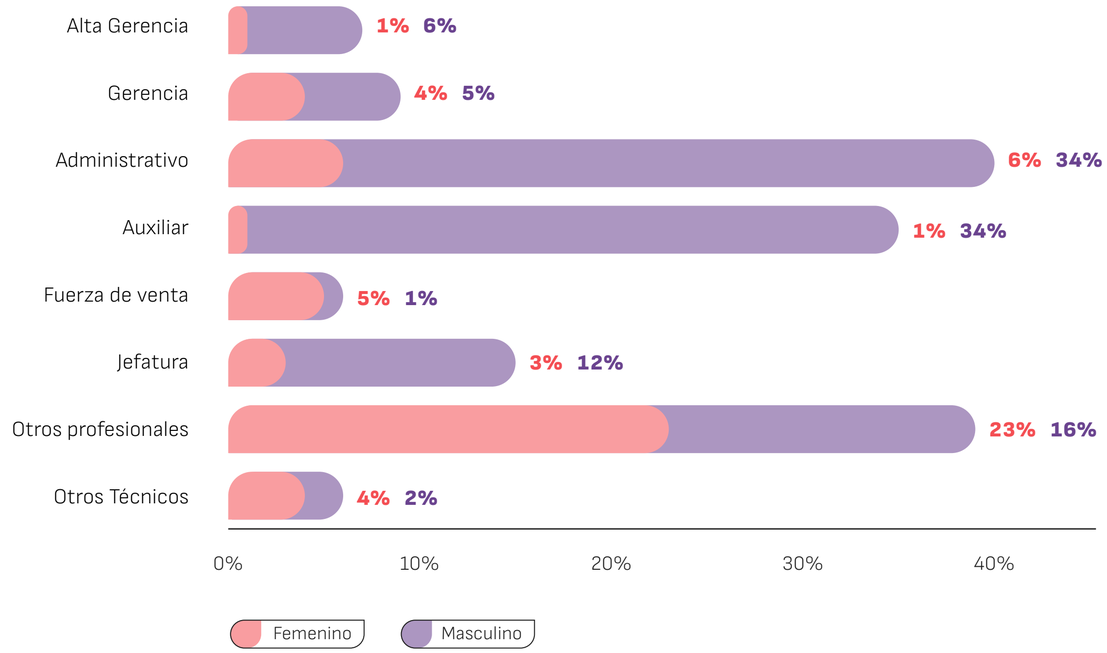


100%

de la dotación fue parte de las evaluaciones de desempeño

Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de desempeño y desarrollo profesional

Empleados que han recibido evaluación de desempeño por categoría laboral y sexo



Nota: Para más información respecto del indicador GRI 404-3, dirigirse al Anexo Cifras adicionales



Diversidad equidad e inclusión

Como parte de nuestra gestión de personas, en 2024 lanzamos nuestra Política de Diversidad e Inclusión (DEI), la cual establece principios orientados a promover la igualdad de oportunidades, el trato respetuoso y la no discriminación de manera transversal en toda nuestra organización. Esta política fue el resultado directo de un exhaustivo diagnóstico realizado en 2024, que identificó brechas y áreas clave para mejorar la inclusión en Grupo Marina.

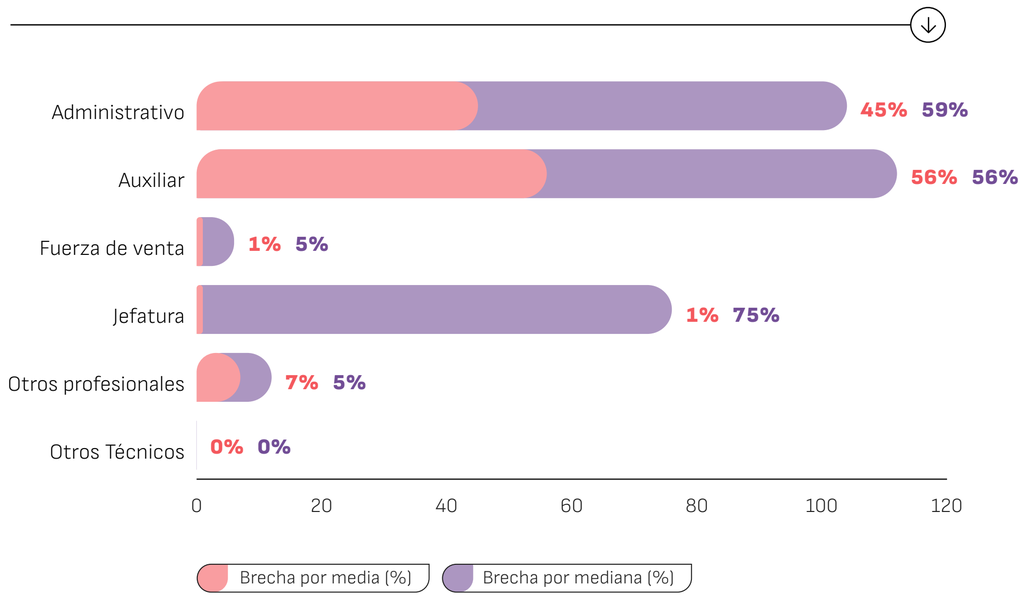
A partir de los resultados de este diagnóstico, implementamos una serie de iniciativas, incluyendo capacitaciones sobre DEI, que fueron fundamentales para fomentar un ambiente laboral más inclusivo y respetuoso. Adicionalmente, durante 2024, también desarrollamos un informe de accesibilidad en oficinas administrativas, que permitió identificar oportunidades de mejora en infraestructura y condiciones de acceso.

Brecha salarial

Asimismo, avanzamos en la revisión de cargos y estructuras salariales, garantizando que todos los roles se encuentren alineados dentro de las bandas salariales definidas, con referencias de mercado y criterios homogéneos para gestionar las compensaciones. Este proceso también nos permite identificar brechas salariales y tomar decisiones informadas para promover la equidad interna. En este contexto, realizamos un estudio específico de brecha salarial para profundizar el análisis y definir acciones.



Categoría funcional



Nota: Para más información respecto del indicador de la NCG 461/519 5.4.2, dirigirse al Anexo Cifras adicionales

Salud y seguridad

NCG 461 5.4, 5.5, 5.6, GRI 401, GRI 405, GRI 403

La salud y seguridad de las personas es un eje central de nuestra gestión social y un pilar fundamental para la continuidad y calidad de nuestras operaciones, por ello trabajamos sistemáticamente para prevenir riesgos, fortalecer una cultura de autocuidado y garantizar entornos de trabajo seguros para nuestros colaboradores, locatarios, proveedores y clientes.

Nuestra gestión en esta área se basa en el cumplimiento de la normativa vigente y la mejora continua de las prácticas internas para anticipar riesgos y promover la participación en la prevención. Durante 2025, hemos implementado un Programa de Seguridad y Salud en el Trabajo, que establece los lineamientos, acciones preventivas y mecanismos de seguimiento en materia de seguridad laboral, orientando la gestión interna en esta materia a lo largo del período. Este programa se implementa en cumplimiento de la normativa vigente, que incluye el Código del Trabajo (DFL 1), la Ley 16.744 sobre Accidentes del Trabajo y Enfermedades Profesionales, el DS 594 sobre condiciones sanitarias y ambientales básicas en los lugares de trabajo, y el DS 44 sobre Prevención de Riesgos y Comités Paritarios.

En se contexto, durante el último año, hemos logrado avances concretos en procesos, infraestructura, capacitación y coordinación interna, lo que ha fortalecido nuestra capacidad de respuesta ante situaciones de riesgo. Este enfoque considera también el fortalecimiento de estándares de seguridad en nuestros centros comerciales, en línea con la normativa aplicable, incluyendo la Ley de Seguridad Privada N° 21.659.

Como base de esta gestión, contamos con procedimientos y lineamientos de seguridad y salud en el trabajo que abarcan actividades administrativas, operativas y de mantención. Un elemento clave es la Matriz de Identificación de Peligros y Evaluación de Riesgos (MIPER), que nos permite identificar los riesgos asociados a las tareas, evaluarlos y definir medidas de control jerárquicas. Esta matriz se actualiza constantemente, incorporando nuevos riesgos derivados de cambios en los procesos y condiciones detectadas.

Para el período 2025, destacamos el haber reforzado las medidas de control, con el fin de mejorar la protección en trabajos críticos, como trabajos en altura, trabajos eléctricos y tareas con exposición a riesgos específicos. Estas acciones incluyeron la incorporación de sistemas de protección contra caídas y equipamiento especializado para labores en salas eléctricas, además de dispositivos de detección de gases, contribuyendo a una mayor protección de las personas expuestas a estos riesgos.

La participación activa de los trabajadores es esencial en nuestra gestión preventiva. Por ello, mantenemos Comités Paritarios de Higiene y Seguridad en nuestros centros comerciales y oficinas, los cuales se reúnen periódicamente y cuentan con apoyo técnico de la mutualidad IST. Estos comités juegan un papel clave en la identificación de riesgos, la difusión de medidas preventivas y la promoción de conductas seguras.

Además, en 2025 continuamos avanzando en la capacitación continua de nuestros trabajadores en temas de salud y seguridad laboral. Esta formación es liderada por el área de Seguridad Corporativa, que impulsa una gestión preventiva integral para garantizar el bienestar de nuestros colaboradores. Cabe señalar que las capacitaciones se realizan de manera permanente durante todo el año, además de incluirse como parte de la inducción para cada nuevo ingreso de trabajador.

Durante el año, **se realizaron un total de 92 cursos, capacitando a 1.438 colaboradores en diversos temas clave, con un total de 1.613 horas de formación**. Los cursos incluyeron tanto formación general como formación específica en riesgos laborales y situaciones de peligro, tales como:

- Charla de información de riesgos laborales
- Plan de emergencia
- Procedimiento accidente de trabajo y trayecto
- Uso de extintores
- Accidente grave o fatal
- Trauma musculoesquelético tren superior
- Protección radiación UV
- Capacitación CPHS
- Técnicas de prevención de riesgos psicosociales
- Trabajo en altura
- Primeros auxilios, RCP y DEA
- Manejo defensivo
- Riesgo eléctrico
- Gestión de residuos peligrosos
- Rescate desde ascensores
- Vida saludable



Estas acciones se complementan con un Programa Anual de Capacitación, que cubre tanto la formación inicial para nuevos trabajadores como actualizaciones periódicas para todos los colaboradores, asegurando que estén preparados para actuar adecuadamente ante cualquier situación de riesgo.

El Programa de Capacitación forma parte de una estrategia integral que incluye otros programas preventivos, tales como:

- Programa de Vacunación Preventiva
- Programa de Exámenes de Salud IST
- Programa de Pausas Saludables
- Programa de Simulacros

Estos programas se implementan de manera conjunta para promover la salud integral de nuestros colaboradores, abarcando desde la prevención de riesgos laborales hasta el cuidado de su bienestar físico y emocional.

Para la atención de incidentes y emergencias de salud, contamos con salas de primeros auxilios y personal capacitado para dar respuesta inicial y derivar a la red de atención correspondiente cuando es necesario. Estas acciones están respaldadas por protocolos claros de actuación y la colaboración de IST para la evaluación médica y seguimiento de casos.

Como parte de nuestra gestión y nuestro compromiso con la transparencia, registramos y analizamos los indicadores de accidentabilidad, enfermedades profesionales y días perdidos asociados a accidentes del trabajo, los cuales constituyen un insumo relevante para la mejora continua de nuestras medidas preventivas.

Accidentabilidad

Indicador	Meta	Resultados 2023	Resultados 2024	Resultados 2025
Tasa de accidentabilidad por cada 100 trabajadores	No superar tasa de 2,6	1,58	1,14	1,20
Tasa de enfermedades profesionales por cada 100 trabajadores	No superar tasa de 6,0	0	0	0
Días perdidos por accidentes durante el periodo	No superar 25 días perdidos	23	18	4
Número de accidentes con tiempo perdido	-	5	3	2
Tasa de siniestralidad por incapacidad temporal	No superar 11,18	12,14	10,22	2,44

Respecto a la accidentabilidad, durante el período no se registraron fallecimientos ni lesiones de gran gravedad. Se reportó una lesión por accidente laboral, lo que resultó en una tasa de accidentabilidad de 1,2 por cada 100 trabajadores. Además, la tasa de siniestralidad por incapacidad temporal fue de 2,44, lo que refleja una mejora significativa en comparación con años anteriores (10,22 en 2024). Estos indicadores muestran los esfuerzos continuos de Grupo Marina para minimizar los riesgos laborales, implementando medidas de seguridad eficaces, y un compromiso constante con la mejora de las condiciones laborales, con un total de solo 4 días perdidos por accidentes durante 2025, mejorando los resultados en comparación a periodos previos.

En relación con los riesgos psicosociales, aplicamos evaluaciones conforme a la normativa vigente, cuyos resultados no evidenciaron niveles de riesgo alto. A partir de estos diagnósticos, impulsamos acciones de bienestar como charlas, capacitaciones, programas de autocuidado y actividades orientadas a la vida saludable y pausas activas. Estas acciones cuentan con el respaldo de la Alta Administración y buscan fortalecer un ambiente laboral saludable, prevenir riesgos y promover el equilibrio entre la vida laboral y personal.

Finalmente, en materia de acoso laboral, acoso sexual y violencia en el trabajo, contamos con un protocolo alineado con la Ley N° 21.643 (Ley Karin), que contempla un canal de denuncias confidencial gestionado por el área de Contraloría, asegurando independencia y debido proceso en la recepción e investigación de denuncias. Durante el período anterior, se realizaron capacitaciones asociadas a la implementación de la ley, mientras que durante 2025 se reforzó su aplicación a través de inducciones obligatorias para el 100% de las nuevas incorporaciones, asegurando que toda persona que ingresa a la organización conozca el protocolo, los canales disponibles y los mecanismos de actuación establecidos.

Denuncias

	Presentadas ante la Compañía		Presentadas ante Dirección del Trabajo u otro organismo equivalente	
N° de denuncias de acoso laboral	1	0	0	0
N° de denuncias de acoso sexual	0	0	0	0
N° de denuncias de violencia en el trabajo	0	0	0	0
N° de denuncias investigadas	1	0	0	0
N° de denuncias sancionadas	0	0	0	0



1

denuncias de acoso laboral presentada ante la compañía



1

denuncias investigadas



0

denuncias sancionadas

Beneficios

NCG 461 5.2, 5.3, 5.7, GRI 401

Nuestro sistema de beneficios está diseñado para promover el bienestar integral de nuestros colaboradores, abarcando aspectos clave como salud, conciliación, desarrollo personal y apoyo económico. Estos beneficios se aplican de manera homogénea a todos los colaboradores, sin distinción de cargo o antigüedad, salvo en los casos donde la naturaleza del beneficio exige requisitos específicos, como ocurre con las becas de estudio o con las modalidades de trabajo flexible para ciertos roles.

Beneficios para Colaboradores de Grupo Marina

Ambiente Laboral

- Diversidad
- Flexibilidad Horaria

Bienestar y Salud

- Masajes
- Nutrición
- Pausas Activas
- Operativo de Salud

Desarrollo Profesional y Técnico

- Escuela de Competencias
- Becas de Estudios
- Capacitaciones

Beneficios de Bienestar y Vida Personal

- Convenios Complementarios
- Dental
- Aguinaldo
- Bono de Vacaciones
- Apoyo para la Educación
- Préstamo sin DFL
- Bono Sala Cuna y Apoyo Escolar
- Día libre cumpleaños
- Celebraciones
- Promoción del deporte (o similar)

Club Marina

- Descuentos
- Promociones

Postnatal

- Apoyo con horario de amamantamiento
- Ajustes temporales

En cuanto a la conciliación laboral y adaptabilidad, los colaboradores en cargos administrativos tienen la posibilidad de teletrabajar un día a la semana. Además, ofrecemos jornadas parciales y flexibilidad horaria para aquellos acogidos a la Ley N°21.645 sobre conciliación de la vida laboral, familiar y personal, lo que facilita el ajuste de horarios según necesidades personales, especialmente en etapas de cuidado.

Dotación según modalidad de adaptabilidad laboral y sexo

Modalidad laboral

	Femenino	Masculino	Total
Teletrabajo	33	25	58
Jornada ordinaria	15	89	104
Tiempo parcial	2	0	2
Teletrabajo completo	0	1	1
Teletrabajo parcial	0	0	0
Personas con pacto de adaptabilidad (trabajadores con responsabilidades familiares)	0	0	0
Personas con bandas de horas (trabajadores que tengan cuidado de niños o niñas de hasta 12 años)	2	1	3

Nota: Para más información respecto del indicador de la NCG 461/519 5.3, dirigirse al Anexo Cifras adicionales

Fomentamos el bienestar físico y mental a través de un programa estructurado que incluye actividades como masajes, manicures, pausas activas y operativos de salud preventiva, que incluyen evaluaciones cardiovasculares y oftalmológicas. Estas acciones se complementan con actividades recreativas que ayudan a fortalecer el sentido de pertenencia y el clima laboral, generando un entorno positivo para nuestros colaboradores.

En materia de beneficios monetarios y de protección, ofrecemos seguros complementarios de salud y vida, los cuales están completamente financiados por la Compañía, al igual que el convenio con la Fundación Arturo López Pérez (FALP). Adicionalmente, brindamos bonos asociados a vacaciones y antigüedad, aguinaldos en Fiestas Patrias y Navidad, y un bono homogéneo de gestión de fin de año. También otorgamos un aporte diario para alimentación mediante tarjeta, y realizamos reajustes por IPC aplicados de forma general a la dotación dos veces al año. Complementariamente, ofrecemos un beneficio de apoyo a la actividad física, que puede materializarse a través de reembolsos mensuales o mediante la contratación directa de planes de gimnasio por parte de la empresa, contribuyendo a mantener un estilo de vida saludable entre nuestros colaboradores.

Dentro de los beneficios familiares y sociales, ofrecemos celebraciones para conmemorar el Día del Niño, Navidad, Fiestas Patrias y el aniversario de la Compañía, además de un día libre en el cumpleaños de cada colaborador, acompañado de una gift card. También realizamos celebraciones mensuales, reforzando el reconocimiento y la integración dentro de los equipos.



Club Marina

Club Marina es una iniciativa exclusiva que ofrece descuentos especiales en tiendas, gastronomía y servicios dentro cada uno de nuestros centros comerciales. Este beneficio es exclusivo para colaboradores de Grupo Marina y locatarios. En Grupo Marina, creemos que nuestros colaboradores son el pilar que sostiene el éxito de la organización, y por ello, es fundamental ofrecerles experiencias que no solo fortalezcan su bienestar, sino que también les permitan disfrutar de los frutos de su esfuerzo y dedicación. Club Marina busca ser una forma de agradecer a nuestros equipos y que contribuyan a mejorar su calidad de vida y bienestar. Este beneficio es una extensión del compromiso que tenemos con ellos, brindándoles ventajas exclusivas que refuerzan su sentido de pertenencia y bienestar entre nuestros clientes internos.



Permiso postnatal

En relación con el permiso postnatal, nos acogemos a la legislación vigente. Durante el proceso de reincorporación, especialmente en el caso de las mujeres, facilitamos medidas de apoyo como la libre elección del horario de amamantamiento y la posibilidad de solicitar ajustes temporales en la modalidad de trabajo, incluyendo teletrabajo, para facilitar una transición adecuada al retorno laboral.

	Elegible para postnatal	Hicieron uso de postnatal
Alta Gerencia	0	0
Gerencia	0	0
Administrativo	0	0
Auxiliar	0	0
Fuerza de venta	2	2
Jefatura	0	0
Otros profesionales	1	1
Otros Técnicos	0	0



100%

de los colaboradores elegibles para postnatal hicieron uso del beneficio

4.2 Proveedores

Composición de proveedores

NCG 461 6.2

La gestión de proveedores es clave para la continuidad operacional de nuestros centros comerciales. Entendemos como operaciones significativas la administración y desarrollo de nuestros malls en Viña del Mar, Curicó y Concepción, los que constituyen el núcleo de nuestra actividad inmobiliaria y la principal fuente de generación de ingresos de Grupo Marina.

Clasificamos nuestra cadena de suministro en proveedores críticos y no críticos en función de su impacto en la operación.

- Proveedores críticos, incluyen aquellos cuyos servicios son esenciales para la operación, como seguridad, limpieza, estacionamientos, servicios básicos (electricidad, agua, gas y telecomunicaciones) y mantención de transportes verticales y climatización.
- Proveedores no críticos, corresponden a aquellos cuya interrupción no afectaría significativamente la continuidad del negocio.

Gestión de proveedores

NCG 461 5.9, 7.1, 7.2, GRI 414

Contamos con una política de subcontratación y un reglamento especial para empresas contratistas y subcontratistas, cuyo objetivo es implementar y mantener en funcionamiento el Sistema de Gestión de Salud y Seguridad en el Trabajo (SGSST). Este reglamento se encuentra alineado con lo establecido en el artículo 66 bis de la Ley N°16.744 y el Decreto Supremo N°76 de 2006 del Ministerio del Trabajo y Previsión Social, y tiene como eje principal la prevención de riesgos para resguardar la salud y seguridad de los colaboradores subcontratados.

Como parte de estos estándares, exigimos a las empresas contratistas y subcontratistas contar con un protocolo de prevención del acoso laboral, acoso sexual y la violencia en el trabajo, en cumplimiento de la Ley N°21.643 (Ley Karin).

El cumplimiento de este reglamento se verifica mediante inspecciones periódicas a las áreas de trabajo de las empresas subcontratadas, a partir de las cuales se generan informes que consignan compromisos, responsables y plazos de ejecución. El incumplimiento de estas obligaciones puede derivar en sanciones que van desde una carta de amonestación hasta la eliminación del registro de empresas contratistas que prestan servicios a Grupo Marina.

Si bien este reglamento no es de acceso público, existe un registro actualizado de empresas subcontratistas y las funciones que realizan, administrado por el área responsable del control de gastos.

Selección y evaluación de proveedores

Antes de iniciar una relación comercial, realizamos un análisis integral que considera los aspectos comerciales, operacionales y técnicos de cada proveedor. Este análisis incluye los siguientes criterios:

- **Que los proveedores estén válidamente constituidos y legalmente autorizados para operar, acreditando experiencia comprobable.**
- **Que utilicen prácticas de competencia legítima y ética, sin incurrir en competencia desleal ni infringir la libre competencia.**
- **Que cumplan con políticas de transparencia, especialmente en relación con conflictos de interés.**
- **Que presenten un nivel de riesgo financiero compatible con el cumplimiento de sus compromisos.**

Este proceso, coordinado por el área de Contraloría, se aplica cada vez que se incorpora un nuevo proveedor y se apoya en herramientas como la ficha de proveedores y formularios de debida diligencia. Actualmente, no se incorporan criterios de sostenibilidad ni ponderaciones ESG, lo que se identifica como un ámbito en desarrollo. Como parte del plan de acción 2026, el área de Sostenibilidad impulsará el avance hacia una cadena de abastecimiento responsable, incorporando progresivamente dichas dimensiones en la evaluación y selección de proveedores.



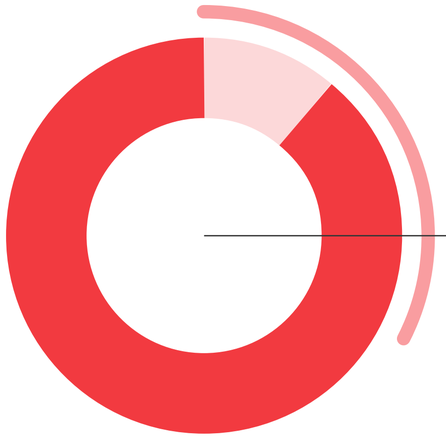
Pago oportuno a proveedores

En materia de pago, nuestro procedimiento se acoge a la legislación vigente en Chile, estableciendo un plazo máximo de pago de 30 días corridos, contado desde la recepción conforme de la factura en el portal del Servicio de Impuestos Internos (SII) o de la boleta de honorarios correspondiente. Este estándar se aplica a todos nuestros proveedores, sin distinción, como parte de un compromiso con un trato justo y transparente.

Para ciertos casos específicos, como servicios básicos o trabajos de largo plazo que requieren anticipos, se establecen plazos excepcionales conforme a los acuerdos pactados. Durante el ejercicio, realizamos un seguimiento del cumplimiento de estos plazos como parte de nuestra gestión financiera y de control interno. En ese contexto, durante 2025, el 89,0% de las facturas de nuestros proveedores fueron pagadas dentro de los 30 días comprometidos.

Pago a proveedores

Tipo de proveedor	Rango de plazo de pago	N° de facturas pagadas	Monto total (MM$)	Monto de intereses por mora (MM$)	N° de proveedores	N° de acuerdos en registro del Min. Economía
Nacional	Hasta 30 días	4.842	31.033	0	733	0
Nacional	31 a 60 días	550	2.771	0	156	0
Nacional	Más de 60 días	47	124	0	20	0
Extranjero	Hasta 30 días	8	24	0	5	0
Extranjero	31 a 60 días	-	-	-	-	-
Extranjero	Más de 60 días	-	-	-	-	-



89%

de las facturas de nuestros proveedores fueron pagadas dentro de los

30

días comprometidos



4.3 Inversión Social

En Grupo Marina, la inversión social estratégica y el relacionamiento comunitario es un pilar central de nuestra gestión y una expresión concreta de nuestro compromiso con los territorios donde operamos, siendo parte de nuestra inversión social estratégica. Entendemos que nuestros centros comerciales cumplen un rol que va más allá de la actividad comercial, son espacios de encuentro, convivencia y articulación social, que aportan activamente al desarrollo social, cultural, educativo y económico de su entorno.

Durante 2025, este enfoque se tradujo en una agenda activa de iniciativas, alianzas y proyectos de largo plazo, que conectan nuestras operaciones con las dinámicas locales y responden a las necesidades, intereses y expectativas de las comunidades. Nuestro objetivo es generar un impacto positivo y sostenible, fortaleciendo vínculos de confianza y promoviendo el bienestar colectivo, a través de una gestión planificada, monitoreada y coherente con nuestra identidad como operador de centros comerciales.

Nuestra inversión social se estructura en torno a tres pilares complementarios, que orientan el diseño, ejecución y evaluación de nuestras iniciativas:

Cultura, educación y entretenimiento comunitario

Impulsamos actividades culturales, educativas y recreativas que enriquecen la vida local y fortalecen el vínculo entre las personas y nuestros espacios. A través de exposiciones de arte, talleres, eventos musicales, actividades familiares y experiencias educativas, promovemos el acceso a la cultura y el uso de nuestros centros comerciales como espacios abiertos, inclusivos y dinámicos. Estas acciones no solo aportan valor social, sino que también fortalecen la experiencia de visita y consolidan a nuestros malls como lugares de encuentro y aprendizaje.

Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales

Desarrollamos alianzas con municipios, organizaciones sociales, instituciones culturales y actores locales, que nos permiten amplificar el impacto de nuestras acciones y responder de manera pertinente a las realidades de cada territorio. Estas colaboraciones facilitan la realización de actividades comunitarias, servicios de interés público, eventos deportivos, culturales y sociales, así como el apoyo a iniciativas que promueven la participación ciudadana y el desarrollo local, posicionando a nuestros centros comerciales como plataformas de articulación territorial y actores activos del ecosistema.

Sostenibilidad y economía circular

Integramos criterios de sostenibilidad en nuestras iniciativas comunitarias, promoviendo prácticas asociadas a la economía circular y al cuidado del entorno. A través de acciones ambientales, programas de reciclaje, reforestación y gestión responsable de residuos, buscamos generar conciencia, fomentar hábitos sostenibles y contribuir al bienestar ambiental de las comunidades. Estas acciones se enmarcan en nuestra Política de Aportes Sociales, vigente desde 2024, que asegura una gestión ordenada, transparente y alineada con nuestros principios.



Casos e iniciativas destacadas 2025

Durante 2025, estos pilares se materializaron en diversas iniciativas desarrolladas en nuestros centros comerciales, con foco territorial y una gestión activa apuntando hacia la mejora continua de nuestros clientes.

Entre las múltiples acciones impulsadas durante el año, en Viña del Mar, reforzamos la inclusión y el desarrollo comunitario abriendo nuestras puertas a organizaciones de alto impacto social.

Destacamos la presentación de la agrupación Art Down, donde jóvenes y adultos con Síndrome de Down utilizaron nuestro Boulevard para fortalecer su integración y autoestima mediante la danza.

Asimismo, generamos alianzas de valor compartido con instituciones educativas, como INACAP, permitiendo que estudiantes de gastronomía y administración gastronómica aplicaran sus conocimientos en higiene y seguridad alimentaria directamente en nuestros restaurantes.

A la par de estas acciones, durante el período seguimos fortaleciendo nuestro compromiso con la movilidad sostenible a través del bus eléctrico Visita Viña, una iniciativa en alianza con la Municipalidad de Viña del Mar y Pullman Bus, que ha beneficiado a más de 12 mil personas, consolidándose como una experiencia accesible y que promueve la movilidad y el turismo sostenible.

En la misma línea de responsabilidad ambiental, y como parte de nuestros esfuerzos por compensar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), llevamos a cabo una jornada de reforestación en colaboración con Reforest Running Viña del Mar, donde 19 voluntarios plantaron más de 80 árboles nativos para apoyar la regeneración del ecosistema local tras los devastadores incendios.









$13,6 millones de pesos

ventas alcanzadas en la iniciativa Mercado Campesino de INDAP Curicó

En Mall Curicó, el énfasis estuvo puesto en potenciar la identidad territorial, el bienestar y la inclusión. En el ámbito cultural y patrimonial, nuestro centro comercial albergó la primera Feria del Patrimonio Vivo. Gracias al trabajo en conjunto con el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio y la Asociación de Artesanos del Maule, se logró reunir a más de 70 artesanos de 22 comunas para promover oficios tradicionales.

En este mismo marco, durante los meses de noviembre y diciembre realizamos de manera continua el Mercado Campesino de INDAP Curicó, iniciativa que se consolidó como una vitrina comercial relevante para la agricultura familiar campesina de la comuna. Este espacio facilitó el encuentro directo entre productores y consumidores, promoviendo la comercialización en circuitos cortos, sin intermediarios, y fortaleciendo el comercio local. En el período participaron alrededor de 15 productores, quienes alcanzaron ventas totales cercanas a los $13,6 millones de pesos, generando un impacto concreto en el fortalecimiento de sus ingresos, la visibilidad de sus productos y el desarrollo de sus emprendimientos, además de acercar a la comunidad urbana a productos con identidad territorial y valor agregado.

Celebramos también la cultura vitivinícola siendo la sede de la Feria de Vinos y Sabores, y participamos activamente como auspiciadores de la Feria de los Caldos y, por octavo año consecutivo, de la Fiesta de la Vendimia, experiencias que unen cultura, gastronomía y la posibilidad de disfrutar en comunidad en torno al patrimonio y lo mejor de la identidad del Maule.

En materia de inclusión, fuimos escenario de la Feria “Manos que Inspiran” junto a la Municipalidad de Vichuquén, donde emprendedores con discapacidad exhibieron oficios como tejidos en mimbre y lana.

El espíritu solidario también se vivió a través del Desfile Inclusivo en apoyo a Teletón, desarrollado junto a AIEP y Ripley, el cual brindó, de forma gratuita para toda la comunidad, una gran vitrina de expresión artística, protagonizado por 20 usuarios.

A su vez, desplegamos una robusta agenda preventiva de salud. En Curicó conmemoramos el Mes del Cáncer de Mama junto al CESFAM Centro y la Corporación de Deportes, realizando exámenes gratuitos y clases comunitarias de zumba. También apoyamos a SENDA viviendo, en dependencias de nuestros cines, la premiación de la cuarta versión del concurso "Previenemetraje", enfocado en fortalecer factores protectores frente al consumo de drogas en jóvenes.







En Concepción, albergamos la “Feria Manos Verdes” impulsada por la Autoridad Sanitaria del Biobío para promover sistemas alimentarios sostenibles, e impulsamos continuos operativos preventivos de salud junto al Hospital Regional y la Fundación Arturo López Pérez (FALP).

A nivel transversal, el compromiso con el desarrollo y el bienestar integral se manifestó con fuerza en todos nuestros activos. Durante 2025, abrimos nuestras puertas para la realización de más de 50 ferias de emprendimiento, con la participación de más de 150 emprendedores locales y cientos de visitantes. Estas iniciativas fueron fundamentales para promover la actividad económica en las comunidades donde operamos, ofreciendo a los emprendedores una plataforma para mostrar sus productos y servicios. A través de estas ferias, no solo se apoyó el crecimiento de negocios locales, sino que también se fortaleció la empleabilidad y la integración de los emprendedores en el ecosistema comercial regional, consolidando a nuestros malls como un motor de desarrollo económico local.

En materia de salud pública, y en el contexto de la campaña de invierno, habilitamos de manera gratuita puntos de vacunación en todos nuestros centros comerciales, facilitando el acceso a la inmunización preventiva.

Asimismo, la promoción del bienestar animal y la tenencia responsable es una causa con la que mantenemos un profundo compromiso. A través de alianzas estratégicas, llevamos varios años realizando jornadas mensuales de adopción de mascotas en todos nuestros recintos, una iniciativa que ha logrado una sobresaliente respuesta y es altamente valorada por las familias que nos visitan.

Finalmente, cerramos el período canalizando el espíritu solidario de nuestras Campañas de Navidad en la entrega de importantes fondos de donación a instituciones críticas de salud.

Aporte a fundaciones beneficiadas

$22.012.640

Sanatorio Marítimo San Juan de Dios (Viña del Mar)

$12.472.500

Fundación Hijos de María (Curicó)

$14.856.550

Departamento Oncológico Infantil del Hospital Regional (Concepción)

Todas estas actividades fueron diseñadas, ejecutadas y evaluadas a partir de un enfoque de mejora continua. Durante 2025, el 100% de las iniciativas comunitarias contó con mecanismos de medición de satisfacción (NPS o CSAT*), así como con estudios y monitoreos permanentes que permiten conocer la percepción de los asistentes, identificar oportunidades de mejora y ajustar la oferta de manera concreta, eficiente y alineada con las expectativas de las personas.

* NPS: Net promoter score / CSAT: Customer satisfaction score



Actividades comunitarias 2025

	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales	Cultura, educación y entretenimiento comunitario	Sostenibilidad y economía circular	Total
Marina	17	62	11	90
Curicó	28	31	1	60
Concepción	19	31	9	59
Total	64	124	21	209

Nota: Para más información respecto del indicador de la GRI 413-1, dirigirse al Anexo Cifras adicionales

Programas emblemáticos

Junto con las iniciativas territoriales, Grupo Marina impulsa programas estructurados de alcance regional, que refuerzan su compromiso social de largo plazo.

Mujeres Geniales de mi Región **es un programa educativo y cultural orientado a inspirar a niñas a través de relatos basados en historias de mujeres destacadas de la región. Durante 2025, la iniciativa se consolidó mediante su extensión a establecimientos educacionales, promoviendo la equidad de género, la educación y la generación de referentes positivos desde el territorio.**

1,13 millones

de personas alcanzadas

5,7 millones

de impresiones en medios digitales

Creación de libros físicos, audiolibros y versiones digitales de libre acceso

Donación de libros y realización de talleres de lectura en colegios

Por su parte, **Marina Activa +60 y Conce Activo +60** se consolidaron como programas clave para el bienestar de las personas mayores. Estas iniciativas promueven la actividad física, la vida activa y la integración social, a través de talleres y actividades recreativas desarrolladas en distintos centros comerciales. En 2025, los programas se ampliaron a tres malls, con la participación de más de 200 personas mayores, fortaleciendo nuestro compromiso con la inclusión y el envejecimiento activo.

Premios y Reconocimientos

El impacto de la gestión comunitaria de Grupo Marina fue reconocido durante 2025 por diversas instituciones.

Mall Marina recibió el Premio Aporte al Desarrollo Territorial en la 4° Ceremonia de Reconocimiento Empresarial de INACAP, junto con un reconocimiento por su participación en el Consejo Productivo Regional de Valparaíso, destacando su vinculación con el mundo académico y su contribución al desarrollo local.

Asimismo, en los Premios de Comunidad Activa de la Cámara de Centros Comerciales 2025, Grupo Marina fue distinguido en dos categorías:

Premio Comunidad Activa 2025 Categoría Regional,

por el compromiso con los ejes de la hoja de ruta “Comunidad Activa 2030”, vinculados a medioambiente, economía local, comunidades y seguridad.

Premio Innovación Social 2025 Mención Honrosa,

por los programas “Marina Activa +60” y “Conce Activo +60”, orientados a promover el bienestar, la actividad física y la vida activa de personas mayores.

En conjunto, estas acciones reflejan una gestión activa y consistente del relacionamiento comunitario, donde cada iniciativa forma parte de una visión de largo plazo. A través de una programación diversa, del trabajo colaborativo con actores locales y de la apertura permanente de nuestros espacios, buscamos responder a las distintas realidades y expectativas de las comunidades, consolidando una forma de operar que entiende el impacto social como un componente inherente al quehacer diario de nuestros centros comerciales.



4.4 Clientes

NCG 461 6.2, IF-RE-410a.1, IF-RE-410a.2, IF-RE-410a.3, GRI 418

Nuestros clientes se dividen en dos grandes grupos: los locatarios, que arriendan espacios comerciales en nuestros centros, y los clientes finales, que visitan diariamente nuestros malls. Ambos son fundamentales para el desempeño del negocio y constituyen un foco prioritario de nuestra gestión, tanto desde la operación como desde la experiencia y la seguridad.



Relación con locatarios

En Grupo Marina, entendemos que nuestros locatarios son un pilar fundamental para el éxito y crecimiento de nuestros centros comerciales. Su buen desempeño y satisfacción son esenciales para asegurar la continuidad y prosperidad de nuestro negocio, ya que comparten el mismo entorno con nuestros equipos y forman parte integral de la operación. Por ello, nos comprometemos a mantener una relación cercana y continua con ellos, basada en la colaboración, la seguridad y el respeto, lo que nos permite generar un espacio común que beneficia a todas las partes.

Contamos con el Portal de Locatarios, una plataforma digital que centraliza información clave como registros de ventas, circulares, solicitudes de trabajo, reportes de incidentes y beneficios internos. Esta herramienta facilita una gestión eficiente de las necesidades de los locatarios, mejorando la trazabilidad de los requerimientos y optimizando los tiempos de respuesta. Además, promueve una comunicación abierta y transparente, fortaleciendo la confianza entre ambos.

A través de canales directos como correos electrónicos, reuniones periódicas y desayunos mensuales, mantenemos una constante comunicación con nuestros locatarios, no solo para abordar temas operativos, sino también para mantenerlos informados sobre nuestras acciones en áreas clave como marketing, sostenibilidad y desarrollo de nuevas iniciativas.

La selección y calidad de los locatarios es un proceso que prioriza la solidez financiera de los grupos económicos, la capacidad operativa y la adecuación de la marca al mix comercial del centro. Sin embargo, más allá de estos criterios, nos enfocamos en establecer relaciones a largo plazo, alineadas con los valores y la visión de Grupo Marina. Para lograr esto, el equipo comercial realiza un seguimiento constante de la relación con cada locatario, trabajando en conjunto para identificar oportunidades de mejora y generar planes de acción que impulsen el éxito mutuo, asegurando que las marcas presentes en nuestros malls generen una experiencia coherente y de valor tanto para los clientes como para los mismos locatarios.



Experiencia de clientes

Buscamos ofrecer una experiencia que trascienda el consumo, creando espacios integrales donde la interacción social, la recreación y el bienestar se combinen. Para ello, nos enfocamos en superar las expectativas de nuestros clientes.

Conscientes de la importancia de escuchar a nuestros clientes, hemos implementado un sistema de encuestas de experiencia que nos permite obtener información precisa y valiosa sobre su comportamiento, preferencias y expectativas. A partir de estos datos, hemos impulsado mejoras concretas en áreas clave como estacionamientos, limpieza, seguridad y atención en tiendas. Estos hallazgos nos permiten gestionar de manera continua la experiencia de nuestros visitantes, asegurando que nuestras decisiones respondan efectivamente a sus necesidades y contribuyan a fomentar su retorno.

Complementariamente, a través de diversos canales de comunicación, como redes sociales, sitios web y activaciones en los malls, fortalecemos una relación directa y permanente con nuestros visitantes. Estos espacios nos permiten informar, interactuar y recoger percepciones en tiempo real, enriqueciendo la experiencia más allá de los puntos de contacto formales y consolidando vínculos de largo plazo con nuestros clientes.

Para materializar nuestra visión de crear espacios integrales y enriquecer el recorrido del consumidor (customer journey), apalancamos nuestra infraestructura con activaciones de alto impacto que prolongan el tiempo de permanencia, atraen nuevas audiencias y dinamizan la actividad comercial.

En Viña del Mar, la promoción de la actividad física y el bienestar fue un catalizador fundamental. Mall Marina funciona como un socio logístico y promocional clave durante la temporada de maratones, promoviendo ventajas comerciales y facilitando a los corredores la obtención de sus kits. Así, cumplimos un rol central en la PUMA Marathon Viña del Mar 2025, participando activamente en la difusión y logística del evento deportivo más significativo de la región. Durante los días de retiro de kits, nuestro Boulevard se transformó en una gran exposición deportiva, un espacio donde cientos de corredores de los circuitos de 10K, 21K y 42K pudieron conocer equipamiento, recibir asesoría y conectar con la comunidad runner. Esta misma sinergia la replicamos en la Corrida de la Armada (que incluye formato familiar y media maratón), iniciativa que consolida nuestra histórica alianza estratégica con la institución naval. En esta línea, participamos en The Color Run, un evento familiar enfocado en la diversión y participación inclusiva de grandes y chicos, donde actuamos como auspiciadores, reforzando su vínculo con la comunidad y promoviendo la convocatoria masiva y facilitando la logística del evento a través de un punto de encuentro central para los participantes.

De manera permanente, apoyamos la CicloRecreoVía, el encuentro deportivo y recreativo más relevante a nivel nacional, donde cada domingo participan más de 7.000 personas. A través de este espacio apostamos por ciudades del futuro, sustentables y activas, asegurando un flujo constante hacia nuestro entorno en armonía con la comunidad. Para diversificar la experiencia, transformamos el recinto en una plataforma inmersiva de bienestar albergando la exitosa jornada Prana Fest, atrayendo a nuevas audiencias a través de clases de yoga, pilates, meditación y charlas con destacados referentes de la materia.





Esta renovación de flujos se nutrió fuertemente de hitos de cultura y entretención, convirtiéndonos en el epicentro de la literatura al impulsar la Feria del Libro, la cual ofreció una extensa variedad de títulos para fomentar espacios de conexión. Asimismo, instalamos la Plaza Lego, una experiencia de acceso gratuito aclamada internacionalmente, que consolidó a Mall Marina como un lugar de encuentro privilegiado para la familia.

En Curicó, acercamos la adrenalina del deporte tuerca a la comunidad transformando nuestras instalaciones en la base de operaciones del Copec Rally Mobil Chile. Durante su quinta fecha del Campeonato Nacional 2025, generando una tracción comercial extraordinaria al reunir a cientos de fanáticos en torno al centro comercial. En la misma línea deportiva, fuimos escenario de la Súper Liga Curicó Sub 9, un torneo de fútbol infantil que reunió a 12 equipos locales y a más de 150 niños, congregando a cientos de familias en una jornada marcada por la energía, el compañerismo y el espíritu deportivo. En paralelo, conectamos fuertemente con la comunidad gamer mediante torneos de E-Sports desarrollados en alianza con la liga local de videojuegos, desplegando un evento tecnológico y de entretención que nos permitió atraer a un público joven y altamente dinámico.

En Viña del Mar y Concepción, potenciamos el uso del espacio como lugar de encuentro cotidiano, destacando la habilitación de un co-work gratuito, que permitió a personas de la comunidad trabajar, reunirse y desarrollar actividades en un entorno accesible y seguro, prolongando sus tiempos de estadía.

Además, abrimos nuestras puertas a exposiciones artísticas y participó activamente en instancias culturales de alcance regional, como el REC Festival, reforzando su integración a la vida urbana y cultural de la ciudad. A esto sumamos la dinamización constante del tráfico de clientes mediante diversas sesiones de música electrónica.

A nivel transversal, la fidelización de segmentos específicos también dinamiza nuestras visitas, donde programas como Marina Activa +60[1] juegan un rol clave. Además, durante 2025, habilitamos un servicio gratuito de bicicleteros en Mall Curicó, sumándose al ya implementado en Mall Marina. Este servicio promueve el uso de la bicicleta como medio de transporte saludable y ecológico, ofreciendo a nuestros clientes un espacio seguro y cómodo para estacionar sus bicicletas mientras disfrutan de su visita. Con atención personalizada y medidas de seguridad, fomentamos hábitos responsables y saludables, contribuyendo activamente a la sostenibilidad y el bienestar.

Durante el período, monitoreamos la satisfacción de nuestros visitantes mediante indicadores NPS y CSAT, evaluando tanto nuestras iniciativas de vinculación como los servicios operativos básicos. Los resultados reflejan una percepción de excelencia, con niveles de NPS sobresalientes en programas como Marina Activa +60, así como en la cartelera familiar y el servicio de bicicleteros. Estas cifras evidencian el alto valor que los visitantes asignan a nuestros espacios y nos permiten asegurar que la inversión en experiencia consolide su lealtad a largo plazo.

En paralelo, la medición de servicios operativos, como baños y limpieza, ha permitido identificar oportunidades de mejora y activar planes de acción focalizados. Actualmente se están fortaleciendo los protocolos de supervisión y reposición de insumos, con el objetivo de asegurar estándares de servicio consistentes y alineados con las expectativas de nuestros visitantes.



Innovación en la experiencia de clientes

Como parte de nuestro compromiso por mejorar constantemente la experiencia de nuestros visitantes, hemos implementado diversas iniciativas tecnológicas que refuerzan nuestra gestión y optimizan los procesos en nuestros centros comerciales.



- **Parking digital:** un hito destacado de 2025, logrado en alianza con Copec. Esta solución facilita el acceso a nuestros malls, optimizando el flujo vehicular y modernizando la experiencia de ingreso y salida de los vehículos, eliminando la necesidad de retirar un ticket físico. Este avance es un claro ejemplo de cómo la innovación tecnológica impacta positivamente, transforma y simplifica la experiencia del cliente. Con este sistema, cada visita a nuestros malls se vuelve más ágil, cómoda y sustentable, mejorando la eficiencia operativa y elevando la experiencia de cada visitante.

- **Directorios digitales:** presentes en todos nuestros centros comerciales, funcionan como puntos de orientación inteligentes. No solo proporcionan información sobre tiendas y servicios, sino que también permiten un acceso inmediato a datos actualizados sobre el centro comercial, lo que facilita la navegación y mejora la autonomía de los clientes. Además, al ofrecer información en tiempo real sobre las búsquedas más frecuentes y las preferencias de los visitantes, nos permite ajustar y priorizar nuestra oferta y proyectos comerciales de acuerdo con sus necesidades. Todo esto contribuye a una gestión operativa más eficiente y basada en datos reales.



Seguridad como pilar de la experiencia en los centros comerciales

La seguridad es un eje clave en nuestra gestión, dada la naturaleza de nuestro negocio y la alta afluencia de público en nuestros centros comerciales. En Grupo Marina, entendemos que una experiencia positiva está vinculada a entornos seguros, bien coordinados y confiables. Garantizar la seguridad no solo constituye una prioridad operativa, sino también un compromiso permanente con nuestros clientes, locatarios, colaboradores y nuestras comunidades locales.

La seguridad es un eje clave en nuestra gestión, dada la naturaleza de nuestro negocio y la alta afluencia de público en nuestros centros comerciales. En Grupo Marina, entendemos que una experiencia positiva está vinculada a entornos seguros, bien coordinados y confiables. Garantizar la seguridad no solo constituye una prioridad operativa, sino también un compromiso permanente con nuestros clientes, locatarios, colaboradores y nuestras comunidades locales.

Durante 2025, continuamos fortaleciendo un trabajo coordinado y sistemático con Carabineros de Chile, la Policía de Investigaciones (PDI), las direcciones de Seguridad Municipal y la Subsecretaría de Prevención del Delito, a través de **mesas de trabajo mensuales** orientadas a la planificación, prevención y coordinación de acciones. Estas instancias permiten alinear esfuerzos, anticipar riesgos y desplegar campañas informativas y charlas enfocadas en el autocuidado, la prevención y la promoción de conductas seguras entre clientes, locatarios y colaboradores.

Este enfoque colaborativo se extiende más allá de los límites físicos de nuestros centros comerciales. En ese contexto, participamos activamente en espacios sectoriales de coordinación junto a la Cámara de Comercio, contribuyendo a la definición de estrategias conjuntas que fortalecen la gestión de seguridad en espacios públicos y sectores colindantes a nuestros centros. Este trabajo busca reforzar entornos seguros a nivel territorial y mejorar la experiencia integral de quienes visitan y transitan por nuestras áreas de influencia, siendo un factor fundamental para su permanencia y retorno.

En paralelo, durante el período se reforzaron los protocolos de **evacuación y preparación ante emergencias**, dirigidos tanto a locatarios como a clientes, fortaleciendo la capacidad de respuesta frente a distintos escenarios de riesgo. Asimismo, avanzamos en la implementación de canales que facilitan el acceso a mecanismos de denuncia, mediante la instalación de tótems de autodenuncia conectados a plataformas digitales, promoviendo una respuesta oportuna y accesible ante situaciones que requieran intervención.



En cuanto a la infraestructura y tecnología de seguridad, se realizaron inversiones relevantes orientadas a fortalecer los sistemas de vigilancia y control. Estas acciones incluyeron la modernización de los sistemas de CCTV, la incorporación de cámaras corporales y el mejoramiento del equipamiento utilizado por los equipos de seguridad, incluyendo vehículos eléctricos motorizados y una flota de motocicletas destinadas a reforzar las labores de patrullaje y vigilancia. Estas mejoras han permitido ampliar la capacidad de monitoreo, optimizar el control perimetral y fortalecer la vigilancia en tiempo real en nuestros centros comerciales.

La seguridad en nuestros centros comerciales no solo es un requisito, sino un valor altamente apreciado por todos quienes interactúan en ellos. Es fundamental que cada persona que nos visite, trabaje o colabore en nuestros malls se sienta protegida. Por ello, recientemente, hemos oficializado una alianza estratégica con la Municipalidad de Viña del Mar para crear una base de operaciones conjunta. Esta iniciativa contempla la coordinación entre la Municipalidad, Carabineros, la televigilancia privada de los centros comerciales, y la implementación de drones vigilantes para reforzar la seguridad, especialmente durante eventos de alta concurrencia, como festividades. Estas medidas refuerzan nuestra visión de crear entornos seguros, promoviendo el comercio legal y asegurando que nuestras comunidades puedan disfrutar de nuestros espacios con tranquilidad y confianza.



Seguridad de la información y ciberseguridad

La seguridad de la información y la continuidad operacional son elementos clave para nuestra gestión, especialmente en un entorno cada vez más digitalizado. A fines del 2024, aprobamos nuestra política general de seguridad de la información, estableciendo un marco inicial para resguardar la integridad, confidencialidad y disponibilidad de los datos que manejamos. Durante 2025, avanzamos en la implementación de esta política, junto con el fortalecimiento de la seguridad digital, tomando como referencia estándares y marcos de buenas prácticas reconocidos internacionalmente, tales como la ISO 27001, NIST y CIS. En este contexto se constituyó el Comité de Seguridad de la Información, compuesto por el Gerente de Auditoría y Contraloría, el Gerente de Administración y Finanzas, el Gerente de Tecnología y el Jefe de Seguridad de la Información. Este comité supervisa el cumplimiento del plan anual y la gestión de riesgos asociados a la información sensible de nuestra operación.

La transformación digital es un proceso continuo y fundamental para nuestro negocio, no solo para mejorar la eficiencia operativa, sino también para estar a la vanguardia de las demandas tecnológicas del mercado. La protección de datos personales, en particular, es y seguirá siendo un desafío relevante y cada vez más imperante, tanto desde el punto de vista normativo como práctico. En este contexto, nos adaptamos constantemente para cumplir con los más altos estándares de seguridad, satisfaciendo las expectativas de protección de nuestros usuarios, clientes y colaboradores, y garantizando el manejo adecuado de la información a través de las tecnologías más avanzadas.

Por lo anterior es que implementamos procedimientos formales para dar cumplimiento al principio de "mínimo privilegio" en el acceso a la información, lo que significa que los datos y sistemas son accesibles únicamente por aquellos que lo requieren para el desarrollo de sus funciones, protegiéndonos de esta forma de accesos indebidos o no autorizados. Además, realizamos análisis periódicos de vulnerabilidades sobre los activos tecnológicos con el fin de identificar riesgos potenciales y definir medidas de mitigación acordes al nivel de exposición detectado. Así mismo, impulsamos de forma continua programas de concientización y sensibilización, asegurando que todos nuestros colaboradores estén comprometidos con la seguridad de la información y la ciberseguridad.

Como parte del fortalecimiento de nuestra infraestructura tecnológica, en 2025 migramos nuestros servicios críticos a un data center externo con estándares internacionales, mejorando la resiliencia de nuestros sistemas y reduciendo la dependencia de una sola infraestructura física. Este cambio no solo refuerza nuestra capacidad operativa, sino que también fortalece nuestra estrategia de protección ante posibles contingencias digitales.

CAPÍTULO 05

Desempeño Ambiental y Cambio Climático

- 5.1 Gestión de la energía y eficiencia energética 83
- 5.2 Gestión del agua y eficiencia hídrica 85
- 5.3 Gestión de residuos y economía circular 87
- 5.4 Emisiones GEI y huella de carbono 89



Nuestra gestión ambiental se enmarca en una visión de largo plazo orientada a resguardar la continuidad operativa, la eficiencia de nuestros activos y la creación de valor sostenible en los territorios donde operamos.

Además, contamos con un comité técnico-operativo que sesiona mensualmente, compuesto por miembros de las áreas de operaciones, sostenibilidad y finanzas. Este comité desempeña un papel fundamental en la supervisión de los consumos de agua y energía, la generación de residuos y otros indicadores clave. La colaboración entre áreas garantiza que nuestras decisiones se basen en datos precisos y nos permite avanzar de manera eficiente.

Este capítulo da cuenta del desempeño ambiental del período, abordando la gestión de la energía, el agua, los residuos y la economía circular. La información presentada se integra con los sistemas internos de monitoreo y seguimiento a través del comité de sostenibilidad, las que permiten avanzar hacia una gestión ambiental más consistente y orientada a la mejora continua.

5.1 Gestión de la energía y eficiencia energética

SASB IF-RE-130a.1,2, 3, 4, 5, GRI 302

La gestión de la energía y la eficiencia energética son aspectos fundamentales de nuestra estrategia de sostenibilidad. Durante el período 2025, continuamos fortaleciendo nuestros esfuerzos para optimizar el consumo energético de nuestros centros comerciales, priorizando la eficiencia operativa y el uso de tecnologías innovadoras. Esta gestión no solo es clave para reducir el impacto ambiental de nuestras operaciones, sino también para mejorar la eficiencia operativa de nuestros activos, contribuyendo al cumplimiento de nuestras metas estratégicas.

Consumo energético

100% ERNC

El 100% de la electricidad utilizada en nuestros espacios comunes provino de fuentes renovables no convencionales, gracias a nuestra alianza estratégica con Colbún vigente desde 2024. Esta colaboración no solo nos permite reducir nuestras emisiones de gases de efecto invernadero, sino que también nos ayuda a cumplir con nuestros compromisos climáticos y de descarbonización, alineándonos con las metas globales y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), avanzando hacia una operación más sostenible y eficiente.

La intensidad energética alcanzó

71,23 kWh/m² GLA

considerando exclusivamente el consumo eléctrico de las áreas comunes de los centros comerciales.

76,45	100,04	77,31	46,53	84,13
Intensidad de consumo de energía Mall Marina	Intensidad de consumo de energía Mall Marina Boulevard	Intensidad de consumo de energía Mall Marina Oriente	Intensidad de consumo de energía Mall Curicó	Intensidad de consumo de energía Mall del Centro de Concepción
kWh/m2 GLA	kWh/m2 GLA	kWh/m2 GLA	kWh/m2 GLA	kWh/m2 GLA

Nota: La intensidad energética se calcula a partir del consumo eléctrico de las áreas comunes y la superficie arrendable total (GLA) de cada uno de los activos.





Estrategias para la eficiencia energética

La optimización del consumo energético se ha identificado como un componente clave en nuestras operaciones. Basados en mediciones precisas y continuas, hemos implementado diversas iniciativas para reducir la demanda energética y mejorar la eficiencia operativa, y seguimos trabajando en la mejora continua de:

1. Ajuste de horarios de climatización y optimización de horarios.
2. Uso de tecnología mediante instalación de sensores de movimiento en áreas clave, como pasillos técnicos y salidas de emergencia.
3. Mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de climatización y otros sistemas de alta demanda energética.
4. Capacitaciones internas sobre la eficiencia energética, dirigidas a colaboradores y locatarios.
5. Contamos actualmente con luminaria 100% LED en dos de nuestros centros comerciales. A nivel corporativo, hemos definido como lineamiento que todo recambio o nueva instalación de luminaria debe ser LED, avanzando progresivamente hacia una operación más eficiente en términos energéticos.

Próximos desafíos

La energía es un insumo crítico para la operación de nuestros centros comerciales, tanto por su impacto ambiental como por su incidencia directa en los costos operacionales.

En 2025, definimos lineamientos para avanzar hacia metas de eficiencia energética fijadas para 2026, basadas en indicadores de intensidad energética. En este marco, continuaremos avanzando en la incorporación de equipos más eficientes, como ascensores verticales con sello de eficiencia energética y sistemas de climatización de alto desempeño, contribuyendo a una operación más eficiente en el uso de la energía.

Este período estuvo marcado por avances relevantes en nuestra estrategia de gestión energética. En los próximos años, seguiremos implementando medidas orientadas a optimizar el consumo energético y mejorar la eficiencia en el uso de los recursos, asegurando que cada decisión esté alineada con nuestros objetivos de largo plazo.

5.2 Gestión del agua y eficiencia hídrica

SASB IF-RE-140a.1,2, 3, 4, SASB IF-RE-450a.1, GRI 303

La eficiencia en el uso del agua es esencial no solo para la sostenibilidad de nuestras operaciones, sino también para asegurar un futuro responsable en las regiones donde operamos, especialmente frente a los crecientes desafíos hídricos. Hemos desarrollado una estrategia integral que aborda la gestión hídrica, y que abarca desde la infraestructura hasta las prácticas operativas, con el objetivo de minimizar el impacto de nuestras operaciones sobre este valioso recurso.

Consumo de agua

La intensidad de consumo de agua varía entre nuestros centros comerciales, debido a las diferencias en la superficie arrendable de cada uno. Este indicador considera el consumo de agua en baños públicos, limpieza, riego y otras actividades en áreas comunes, y refleja la eficiencia en el uso del recurso en relación con la operación de cada centro comercial.

0,61	0,97	0,53	0,42	0,80
Intensidad de consumo de agua Mall Marina	Intensidad de consumo de agua Mall Marina Boulevard	Intensidad de consumo de agua Mall Marina Oriente	Intensidad de consumo de agua Mall Curicó	Intensidad de consumo de agua Mall del Centro de Concepción
m3/m2 GLA	m3/m2 GLA	m3/m2 GLA	m3/m2 GLA	m3/m2 GLA

La intensidad de consumo de agua alcanzó

0,60 m3/m² GLA,

considerando exclusivamente el consumo de las áreas comunes de los centros comerciales.

* La intensidad de consumo de agua se calcula a partir del consumo de las áreas comunes y la superficie arrendable total (GLA) de cada uno de los activos.



Gestión eficiente del agua en zonas de estrés hídrico

Para mitigar esta situación, hemos implementado varias medidas, algunas ya en operación y otras programadas para su ejecución en el futuro cercano. Entre estas acciones se incluyen:



→ Uso de tecnología mediante optimización de los horarios y frecuencia de riego.



→ Instalación de dispositivos eficientes para un menor consumo hídrico.



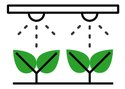
→ Capacitaciones internas sobre la eficiencia hídrica, dirigidas a colaboradores y locatarios.

En Concepción implementamos un plan piloto que logró un ahorro relevante en el consumo de agua. La instalación de griferías eficientes redujo aproximadamente un 9,6% el consumo mensual del centro comercial, generando un impacto directo en la disminución de costos operacionales y en la reducción de nuestra huella hídrica.

Este caso demuestra que la optimización de los sistemas de distribución y de la infraestructura de consumo puede entregar resultados concretos en el corto plazo. Dado el éxito del piloto, avanzaremos en su implementación en todos nuestros centros comerciales.

Estrategias para la eficiencia hídrica

La gestión eficiente del agua es, y continuará siendo, un aspecto fundamental para seguir avanzando en la implementación de acciones para optimizar su consumo y aumentar la eficiencia en todos nuestros activos. Las iniciativas clave incluyen:



→ **Eficiencia en riego:** Riego automático, ajuste de horarios y frecuencia de riego y uso de mangueras de corte automático



→ **Instalación de grifería eficiente:** reguladores de flujo y ajuste de artefactos sanitarios

Estas estrategias están pensadas para ser aplicadas de manera continua y complementarse con el monitoreo y análisis de datos, lo que nos permite ajustar nuestras estrategias y mejorar la eficiencia hídrica en tiempo real.

Desafíos y metas de reducción de la intensidad hídrica

Nos hemos fijado como objetivo la reducción de la intensidad hídrica para 2026, con base en el consumo registrado en 2025. La viabilidad de esta meta radica en un enfoque integral que incluye la optimización de los sistemas de distribución de agua, la mejora continua de infraestructuras y la sensibilización constante del personal.

El éxito de esta meta depende de la implementación de cambios operacionales y de las acciones que ya estamos llevando a cabo, las cuales, junto con la concientización de todos los involucrados, contribuirán a reducir el consumo de agua de manera eficiente, sin afectar la calidad de nuestros servicios ni la experiencia de los clientes.



La gestión eficiente del agua sigue siendo un reto clave, especialmente considerando los riesgos climáticos y el cambio en los patrones de disponibilidad del recurso en las regiones donde operamos. Para anticiparnos a estos desafíos, utilizamos herramientas como el Atlas de Riesgos Hídricos del Instituto de Recursos Mundiales, (WRI, por las siglas en inglés de World Resources Institute), lo que nos permite identificar vulnerabilidades en nuestros activos ante la proyección de sequías y escasez de agua. De esta manera, ajustamos nuestras estrategias de gestión hídrica de manera anticipada.

5.3 Gestión de residuos y economía circular

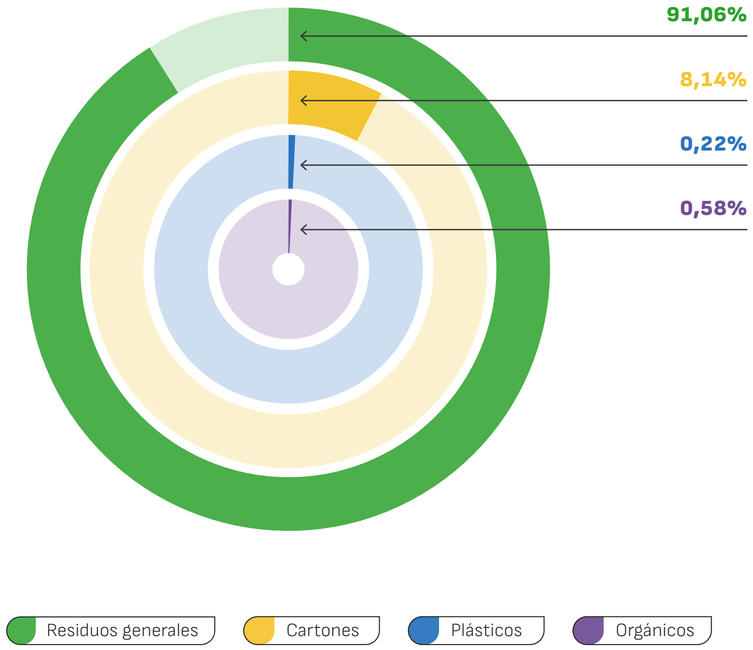
SASB IF-RE-410a.3, GRI 306

A lo largo de 2025, seguimos integrando prácticas responsables que permiten una gestión más eficiente de los residuos, involucrando a nuestros colaboradores, clientes y locatarios para reducir la generación de desechos y maximizar su recuperación.

Entendemos que la sostenibilidad es un esfuerzo compartido. Por ello, trabajamos estrechamente con nuestros locatarios en la gestión integral de residuos, con un enfoque particular en la promoción del reciclaje y la economía circular. A través de informativos y charlas de concientización organizadas en nuestros centros comerciales, buscamos sensibilizar y alentar a todos nuestros socios comerciales a adoptar prácticas responsables que contribuyan a la reducción de residuos y al aprovechamiento óptimo de los recursos. Este enfoque colaborativo refuerza nuestro compromiso con la sostenibilidad y asegura que nuestras acciones tengan un impacto positivo y duradero en el entorno.

Generación de residuos

Durante el período, hemos gestionado residuos a través de la segregación y el reciclaje, alineados con nuestro compromiso con la economía circular. La información detallada sobre los tipos de residuos generados y gestionados, incluyendo tanto los residuos enviados a vertederos como los reciclados, se presenta en la tabla a continuación.

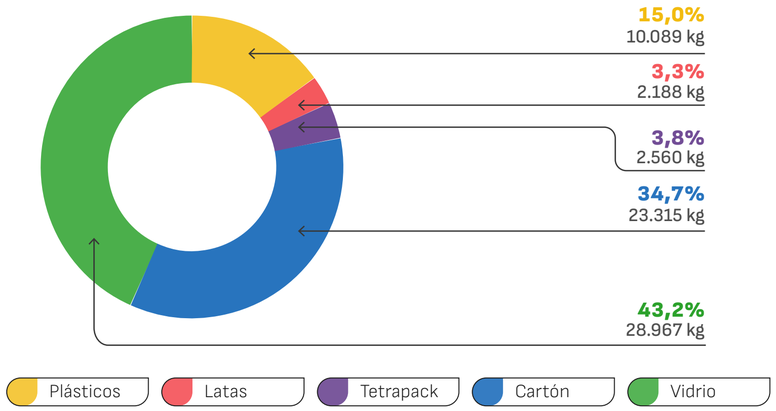


La recopilación de estos datos se realiza a través de certificados de disposición final de proveedores y es registrada en plataformas como Sinader, lo que garantiza la transparencia y precisión de la información.

Gestión y valorización de residuos

Nuestra estrategia de gestión de residuos se basa en principios de reducción, reutilización y reciclaje, promoviendo la economía circular y reduciendo el impacto ambiental. En este sentido, hemos implementado distintos programas que buscan minimizar la cantidad de residuos generados y asegurar su valorización. Entre las principales iniciativas destacan:

- **Punto Verde en Mall Curicó:** Gracias a la colaboración de locatarios y clientes se ha consolidado como un espacio clave para la recolección de residuos reciclables, contribuyendo al fortalecimiento de la economía circular en la comunidad.





- **Reciclaje de libros — Alianza con Green Libros:** En el marco de nuestra alianza con Green Libros, desde 2019 contamos con puntos de recolección de libros en Mall Marina, promoviendo la reutilización de material en buen estado y evitando que estos residuos terminen en vertederos. A través de esta iniciativa, hemos recuperado más de 82.300 libros, contribuyendo a la reducción de residuos y generando, a su vez, un impacto social positivo mediante el apoyo a programas educativos implementados por TECHO.
- **Reciclaje de colillas de cigarro:** La recolección de colillas de cigarro es una de nuestras iniciativas clave para mitigar el impacto ambiental de los residuos. Aunque pequeñas, las colillas contienen sustancias tóxicas que, si no se gestionan adecuadamente, pueden afectar el medio ambiente. Contamos con 19 contenedores instalados en todos nuestros centros comerciales, y seguimos avanzando en la recolección continua de estas, contribuyendo activamente a evitar la acumulación de desechos en el entorno.
- **Reciclaje de pilas:** El reciclaje de pilas es otra de nuestras acciones para mitigar el impacto ambiental de los residuos peligrosos. Con la instalación de contenedores para pilas en nuestras oficinas de Santiago, buscamos asegurar que este residuo peligroso sea tratado adecuadamente y no contribuya a la contaminación del entorno.
- **Reciclaje de papel – Alianza con Fundación San José:** En colaboración con la Fundación San José, hemos implementado una iniciativa de reciclaje de papel en nuestras oficinas de Santiago y Viña del Mar. Al reciclar el papel de nuestra empresa, no sólo promovemos la sustentabilidad, sino que también apoyamos una causa solidaria. El valor del papel reciclado se convierte directamente en apoyo para los niños y niñas acogidos por la fundación, transformando cada acción de reciclaje en un gesto de solidaridad.

Estrategias para la eficiencia en la gestión de residuos

Para seguir avanzando en la optimización de la gestión de residuos en nuestros centros comerciales, hemos adoptado una serie de acciones clave, que se implementarán de manera continua en todos nuestros activos a partir de 2026. Estas acciones incluyen:

- Comunicación activa de lineamientos para una adecuada segregación de residuos en las áreas operativas, junto con el seguimiento periódico del desempeño, con el fin de fortalecer prácticas consistentes en la gestión de residuos.
- Concientización y trabajo con socios estratégicos: Acciones de concientización dirigidas al personal interno, equipos de aseo y locatarios, orientadas a promover buenas prácticas en la reducción, segregación y reciclaje de residuos. Este enfoque considera instancias informativas, materiales de apoyo y campañas de sensibilización, incluyendo iniciativas piloto de reciclaje y reducción de residuos en áreas operativas y de atención a clientes.

Meta de reciclaje

Nos hemos fijado como meta aumentar el reciclaje total de residuos en comparación con el volumen generado en 2025, con un enfoque en mejorar la segregación, el volumen de residuos reciclados y su materialidad. Esta meta contribuirá a la reducción de residuos enviados a vertedero, al impulso de la economía circular y al cumplimiento de nuestros compromisos ambientales. Además, refuerza nuestra gestión ESG y responde a las expectativas de reguladores y comunidades.

RILES: Residuos industriales líquidos

La gestión de RILES (residuos industriales líquidos) es clave para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente, como el DS 609, sobre la emisión de contaminantes. Durante 2025, hemos realizado mediciones periódicas de los parámetros fisicoquímicos de estos residuos a través de una empresa externa especializada, asegurando que se mantengan dentro de los límites permitidos por la ley.



5.4 Emisiones GEI y huella de carbono

GRI 305

La medición y gestión de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) son pilares fundamentales en nuestra estrategia de sostenibilidad, formando parte integral de nuestra respuesta frente al cambio climático.

Sabemos que este representa un desafío global, por lo que nos comprometemos en avanzar en la descarbonización de nuestras emisiones, a través de un enfoque basado en eficiencia operativa, el abastecimiento de energía 100% renovable y la optimización de recursos a lo largo de nuestra cadena de valor.

En Grupo Marina, hemos dado pasos importantes para avanzar en la medición de nuestras emisiones GEI, consolidando los esfuerzos necesarios para implementar una estrategia de descarbonización sólida y sostenible para el futuro.

Acciones clave y desafíos

Hemos avanzado en la recopilación de información asociada a nuestras emisiones directas e indirectas, vinculadas al consumo de energía eléctrica, combustibles, agua y a la gestión de residuos. Estamos avanzando en la implementación de nuestra hoja de ruta para completar la medición de nuestra huella de carbono en 2026.

Este proceso considera los tres alcances establecidos por el GHG Protocol, lo que permitirá definir de manera consistente los límites organizacionales y operacionales, la metodología de cálculo y las principales fuentes de emisión a lo largo de nuestra operación, alineando la medición con estándares internacionales.

Con el objetivo de consolidar este proceso, gestionaremos integralmente nuestras emisiones y avanzaremos en la reducción de nuestro impacto climático, a partir de 2026, se irán implementando las siguientes medidas:

- Recolección de datos sobre emisiones: Utilización de un sistema interno para la recopilación de datos de gases de efecto invernadero (GEI) por fuente (electricidad, combustibles, agua, cadena de suministro, etc.), con plantillas mensuales y respaldos documentales.
- Cálculo de emisiones totales (tCO2e) de alcance 1, 2 y 3: Medición de intensidades por centro comercial y m^2 GLA, para tener una visión clara de nuestras principales fuentes de emisiones a lo largo de nuestra operación.
- Definición de metas de reducción de emisiones: Establecimiento de metas claras para reducir las emisiones de GEI en cada uno de los alcances, comenzando en 2027.

Estas acciones no solo forman parte de nuestra estrategia de descarbonización progresiva, sino que son cruciales para cumplir con los marcos internacionales como IFRS S2, asegurando el éxito en la reducción de emisiones y en el cumplimiento de nuestros objetivos de sostenibilidad a largo plazo.



CAPÍTULO 06

Información Adicional

- 6.1 Sobre esta memoria 91
- 6.2 Propiedades e instalaciones y subsidiarias 92
- 6.3 Hechos esenciales 94
- 6.4 Estados financieros 95
- 6.5 Cifras adicionales 96
- 6.6 Cifras adicionales medio ambiente 107
- 6.7 Índice de indicadores CMF – NCG 461/519 108
- 6.8 Índice de indicadores SASB 109
- 6.9 Índice de indicadores GRI 111



6.1 Sobre esta memoria

Este es nuestro segundo ejercicio de memoria integrada como Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., y refleja nuestro desempeño en relación con los cinco activos inmobiliarios que gestionamos, ubicados en Viña del Mar, Curicó y Concepción, además de las oficinas de Santiago. Este documento ha sido elaborado de acuerdo con los lineamientos establecidos por la Comisión del Mercado Financiero (CMF) en la Norma de Carácter General N°461, la cual regula la integración de la sostenibilidad en las memorias anuales de las empresas fiscalizadas. Esta normativa se complementa con la NCG 519, que establece directrices adicionales sobre la gestión de riesgos y oportunidades relacionadas con la sostenibilidad.

En este contexto, hemos incorporado los estándares internacionales de GRI (Global Reporting Initiative) y SASB (Sustainability Accounting Standards Board), lo que nos ha permitido estructurar y organizar la información con mayor claridad en función de los principales temas ambientales, sociales y de gobernanza que gestionamos, fundamentales para asegurar que nuestra memoria responda a las expectativas de los grupos de interés.



6.2 Propiedades e instalaciones y subsidiarias

NCG 461 6.4, 6.5

Propiedades

Las propiedades corresponden a terrenos, edificios y locales comerciales que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Estas propiedades de inversión se separan y controlan según la siguiente distribución:

Centro comercial	Dirección	Administración
Mall Marina	Av. Libertad 1348	Horacio Graniffo
Mall Marina Oriente	14 Norte 976	Horacio Graniffo
Mall Marina Boulevard	14 Norte 821	Horacio Graniffo
Mall Curicó	Av. O'Higgins 201	Luis Alavado
Mall del Centro Concepción	Barros Arana 1068	Alexis Lobarede

Propiedades e instalaciones

Como Grupo Marina (Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y filiales) somos propietarios de todos los activos inmobiliarios que explotamos, los cuales corresponden principalmente a centros comerciales y edificios asociados, destinados al arrendamiento de locales comerciales, oficinas y otros espacios.

Nuestra sociedad cuenta con una superficie arrendable consolidada de 189.307 m² a diciembre de 2025, distribuidos en cinco activos, detallados a continuación:

Propiedad	Año inauguración	Descripción
Mall Marina	1999	Centro comercial emplazado en la ciudad de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de propiedad de la Sociedad, que —en conjunto con la torre de oficinas— cuenta con aproximadamente 60.250 m² de superficie arrendable.
Boulevard Mall Marina	2010	Centro comercial emplazado en la ciudad de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de propiedad de la Sociedad y contiguo a Mall Marina, que está compuesto por una superficie en tres niveles al aire libre y zona gastronómica, lo que complementa la oferta de Grupo Marina en la ciudad. Este centro comercial —en conjunto con la torre de oficinas— cuenta con aproximadamente 10.600 m² de superficie arrendable.
Mall Marina Oriente	2018	Centro comercial emplazado en la ciudad de Viña del Mar, Región de Valparaíso, de propiedad de la Sociedad, que —en conjunto con la torre de oficinas— cuenta con aproximadamente 30.050 m² de superficie arrendable.
Mall Curicó	2006	Centro comercial emplazado en la ciudad de Curicó, Región del Maule, de propiedad de la Sociedad, que —en conjunto con la torre de oficinas— cuenta con aproximadamente 51.700 m² de superficie arrendable.



Subsidiarias

Nombre de la subsidiaria o asociada	Mall del Centro Concepción SpA
Naturaleza jurídica	Sociedad por Acciones, sector privado
Descripción	Centro comercial emplazado en la ciudad de Concepción, Región del Biobío, segunda ciudad más poblada de Chile, de propiedad de la Sociedad, indirectamente a través de su filial, que —en conjunto con la torre de oficinas— cuenta con aproximadamente 36.700 m^2 de superficie arrendable.
Domicilio	Barros Arana 1068, Concepción
Capital suscrito	61.336.543.850
Objeto social y principales actividades	Administración y explotación del centro comercial
Administración	Novoa Balmaceda, Sergio Ignacio / Gerente General
Porcentaje de participación actual y variaciones durante el año	100%
Porcentaje que representa la inversión sobre los activos individuales de la matriz	100%
Porcentaje respecto del total de activos individuales de la matriz	18,10
Ejecutivos de la matriz con cargos en la entidad	Sergio Ignacio Novoa Balmaceda / Gerente General Félix Andrés Gómez Sáenz-Laguna / Gerente de Administración y Finanzas Diego Raimundo Alliende Sánchez / Gerente Comercial Carla Andrea Ratto Fernández / Gerente de Marketing César Daniel Romero Sáez / Gerente de Auditoría y Contraloría
Relaciones comerciales actuales y vínculos proyectados	N/A
Actos o contratos significativos celebrados con la entidad	N/A
¿Incluida en esquema de relaciones de propiedad? (Sí/No)	SI

6.3 Hechos esenciales

NCG 461 10

25/06/2025

Reparto de utilidades (pago de dividendos)

En sesión extraordinaria de Directorio celebrada con esta fecha, 25 de junio de 2025, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de 200.000 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos moneda nacional al día del pago y que equivale a esta fecha a $7.850.800.000 (son: siete mil ochocientos cincuenta millones ochocientos mil pesos), esto es, $3.021.862,97152 (son: tres millones veintiún mil ochocientos sesenta y dos coma noventa y siete mil ciento cincuenta y dos pesos) por acción, en dinero, con cargo a las utilidades del ejercicio en curso, que será pagado a más tardar el 18 de julio de 2025. Finalmente, en conformidad con lo establecido en la Circular Nº 988 de vuestra Comisión, informamos a usted que en esta etapa no es posible cuantificar los efectos que tendrá esta operación en los resultados de la Sociedad.

05/09/2025

Colocación de valores en mercados internacionales y/o nacionales

Con esta fecha se han efectuado en el mercado local a través de la Bolsa de Comercio de Santiago, bajo la modalidad de Remate Holandés, colocaciones de Bonos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. correspondientes a la Serie G ("Bonos Serie G").

Los Bonos Serie G se colocaron por un monto total de UF 1.500.000, con vencimiento el día 15 de octubre de 2031 y a una tasa de colocación de 3,11% anual, con cargo a la Línea de Bonos N°1166.

Los fondos obtenidos con la colocación de los Bonos Serie G serán destinados al refinanciamiento de pasivos de la Sociedad.

Finalmente, en conformidad con lo establecido en la Circular N° 988 de vuestra Comisión, informamos a usted que en esta etapa no es posible cuantificar los efectos que tendrá esta operación en los resultados de la Sociedad.

16/12/2025

Reparto de utilidades (pago de dividendos)

En sesión extraordinaria de Directorio celebrada con esta fecha, 16 de diciembre de 2025, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de 500.000 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos moneda nacional a esta fecha, que equivale a $19.835.205.000 (son: diecinueve mil ochocientos treinta y cinco millones doscientos cinco mil pesos), esto es, $7.634.797,92148 (son: siete millones seiscientos treinta y cuatro mil setecientos noventa y siete coma noventa y dos mil ciento cuarenta y ocho pesos) por acción, en dinero, con cargo a las utilidades del ejercicio en curso, que será pagado a más tardar el 30 de diciembre de 2025.

Finalmente, en conformidad con lo establecido en la Circular N° 988 de vuestra Comisión, informamos a usted que en esta etapa no es posible cuantificar los efectos que tendrá esta operación en los resultados de la Sociedad.

6.4 Estados financieros

NCG 461 12

Nuestros estados financieros están disponibles en el sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero, en cumplimiento con la normativa vigente, así como en el portal de nuestra empresa. Para más información, puede acceder al siguiente enlace.

Estados Financieros



6.5 Cifras adicionales

Información adicional

SASB IF-RE-000.A, B, C, D

Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	5
Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	Marina: 60.268 m² Boulevard: 10.604 m² Marina oriente: 30.057 m² Curicó: 51.672 m² Concepción: 36.704 m²
Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario	No aplica
Tasa de ocupación comercial media por subsector inmobiliario	Marina: 99,9% Boulevard: 100% Marina oriente: 99,7% Curicó: 99,7% Concepción: 99,5%

Tablas dotación

Dotación por categoría Funcional y Sexo
NCG 461 5.1.1

Categoría Funcional	Sexo	Número de Trabajadores	Porcentaje sobre Total de la categoría
Alta Gerencia	Femenino	1	0,6%
Alta Gerencia	Masculino	7	4,2%
Gerencia	Femenino	4	2,4%
Gerencia	Masculino	5	3,0%
Administrativo	Femenino	7	4,2%
Administrativo	Masculino	35	21,2%
Auxiliar	Femenino	1	0,6%
Auxiliar	Masculino	35	21,2%
Fuerza de Venta	Femenino	5	3,0%
Fuerza de Venta	Masculino	1	0,6%
Jefatura	Femenino	3	1,8%
Jefatura	Masculino	11	6,7%
Otros Profesionales	Femenino	25	15,2%
Otros Profesionales	Masculino	19	11,7%
Otros Técnicos	Femenino	4	2,4%
Otros Técnicos	Masculino	2	1,2%

Dotación por nacionalidad y sexo
NCG 461 5.1.2

Cargo	Nacionalidad 1 (Chile)		Nacionalidad 2 (Venezuela)		Número de Trabajadores	Porcentaje sobre Total
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer		
Administrativo	35	7	0	0	42	25,50%
Alta Gerencia	7	1	0	0	8	4,80%
Auxiliar	34	1	1	0	36	21,80%
Fuerza de venta	1	5	0	0	6	3,60%
Gerencia	5	4	0	0	9	5,50%
Jefatura	11	3	0	0	14	8,50%
Otros Profesionales	19	25	0	0	44	26,70%
Otros técnicos full time	2	2	0	0	4	2,40%
Otros técnicos part time	0	2	0	0	2	1,20%

Dotación por discapacidad y sexo
NCG 461 5.1.5

Cargo	Discapacidad (SI/NO)	Sexo	Número de Trabajadores	Porcentaje sobre Total
Alta Gerencia	No	Femenino	1	0,6%
Alta Gerencia	No	Masculino	7	4,2%
Gerencia	No	Femenino	4	2,4%
Gerencia	No	Masculino	5	3,0%
Administrativo	No	Femenino	7	4,2%
Administrativo	No	Masculino	34	20,6%
Administrativo	Si	Masculino	1	0,6%
Auxiliar	No	Femenino	1	0,6%
Auxiliar	No	Masculino	35	21,2%
Fuerza de venta	No	Femenino	5	3,0%
Fuerza de venta	No	Masculino	1	0,6%
Jefatura	No	Femenino	3	1,8%
Jefatura	No	Masculino	10	6,1%
Jefatura	Si	Masculino	1	0,6%
Otros Profesionales	No	Femenino	25	15,2%
Otros Profesionales	No	Masculino	19	11,5%
Otros técnicos full time	No	Femenino	2	1,2%
Otros técnicos full time	No	Masculino	2	1,2%
Otros técnicos part time	No	Femenino	2	1,2%
Otros técnicos part time	No	Masculino	0	0,0%

Dotación por tipo de contrato y sexo
NCG 461 5.2

Tipo de Contrato	Sexo	Número de Trabajadores	Porcentaje sobre Total
Plazo Fijo	Femenino	3	1,8%
Plazo Fijo	Masculino	5	3,0%
Indefinido	Femenino	47	28,5%
Indefinido	Masculino	110	66,7%
Full time	Femenino	47	28,5%
Full time	Masculino	116	70,3%
Part time	Femenino	2	1,2%
Part time	Masculino	0	0,0%

Dotación según adaptabilidad laboral y sexo
NCG 461 5.3

Tipo de Contrato	Sexo	Número de Trabajadores	Porcentaje sobre Total
Teletrabajo	Femenino	33	20,0%
Teletrabajo	Masculino	25	15,2%
Jornada ordinaria (Sin teletrabajo)	Femenino	15	9,1%
Jornada ordinaria (Sin teletrabajo)	Masculino	89	53,9%
Tiempo Parcial	Femenino	2	1,2%
Tiempo Parcial	Masculino	0	0,0%
Teletrabajo completo	Femenino	0	0,0%
Teletrabajo completo	Masculino	1	0,6%
Teletrabajo parcial	Femenino	0	0,0%
Teletrabajo parcial	Masculino	0	0,0%
Personas con pactos de adaptabilidad (trabajadores con responsabilidades familiares)	Femenino	0	0,0%
Personas con pactos de adaptabilidad (trabajadores con responsabilidades familiares)	Masculino	0	0,0%
Personas con bandas de horas (trabajadores que tengan cuidado de niños o niñas de hasta 12 años)	Femenino	2	1,2%
Personas con bandas de horas (trabajadores que tengan cuidado de niños o niñas de hasta 12 años)	Masculino	1	0,6%

Dotación capacitada por categoría funcional y sexo
NCG 461 5.8.ii

Categoría funcional	Sexo	N° personas capacitadas	N° total en categoría	% capacitados	Total horas capacitación	Promedio horas/ persona
Administrativo	Masculino	36	43	84%	12034	334
Administrativo	Femenino	7	43	16%	2552	365
Alta Gerencia	Masculino	7	8	88%	2283	326
Alta Gerencia	Femenino	1	8	12%	332	332
Auxiliar	Masculino	35	36	95%	11684	334
Auxiliar	Femenino	1	36	5%	103	103
Fuerza de ventas	Masculino	1	6	17%	2025	405
Fuerza de ventas	Femenino	5	6	83%	365	365
Gerencia	Masculino	5	9	56%	1639	328
Gerencia	Femenino	4	9	44%	1588	397
Otros profesionales	Masculino	18	43	42%	6493	342
Otros profesionales	Femenino	24	43	56%	8222	343
Otros Técnicos	Masculino	2	6	33%	751	376
Otros Técnicos	Femenino	4	6	67%	1599	00
Jefatura	Masculino	11	14	79%	3562	324
Jefatura	Femenino	3	14	21%	1178	393

Capacitaciones: Temas y cobertura
NCG 461 5.8.iv

Tema abordado	¿Incluido en el plan anual? (Sí/ No)	Cantidad de sesiones	Total personas capacitadas	Formato (Presencial/Online/ Híbrido)
Técnicos o del negocio	Si	855	313	Ambos formatos
Ética y conducta	Si	46	322	Ambos formatos
DD.HH.	Si	1	20	Online
Prevención de riesgos	Si	56	59	Ambos formatos
Sostenibilidad	Si	2	262	Presencial
Transformación digital	Si	20	2	Ambos formatos
Habilidades blandas	Si	90	290	Ambos formatos

Brecha salarial
NCG 461 5.4.2

Categoría Funcional	Media Mujeres ($/ hora)	Media Hombres ($/ hora)	Brecha por Media (%)	Mediana Mujeres ($/ hora)	Mediana Hombres ($/ hora)	Brecha por Mediana (%)
Administrativo	$10.845	$7.499	45%	$ 9.715	$ 6.107	59%
Auxiliar	$ 4.368	$ 7.820	56%	$ 4.368	$ 7.855	56%
Fuerza de venta	$24.129	$ 23.824	1%	$ 24.976	$ 23.824	5%
Jefatura	$15.316	$ 15.452	1%	$ 10.799	$ 14.484	75%
Otros Profesionales	$ 12.916	$ 13.844	7%	$12.733	$ 12.170	5%
Otros técnicos full time	$6.423	$6.423	0	$ 6.423	$6.423	0
Otros técnicos part time	$6.324	$ -	N.A.	$ 6.324	$ -	N.A.

Nota: Las categorías de Alta Gerencia y Gerencia, no se incluyen al ser información considerada confidencial.

Dotación con evaluación de desempeño por categoría funcional y sexo
GRI 404-3

Categoría laboral	Género	Total de trabajadores por categoría	Total de trabajadores que recibieron una evaluación de desempeño	Porcentaje de trabajadores que recibieron una evaluación de desempeño
Administrativo	Hombres	34	34	100%
	Mujeres	7	6	86%
Alta Gerencia	Hombres	7	6	86%
	Mujeres	1	1	100%
Auxiliar	Hombres	35	34	97%
	Mujeres	1	1	100%
Fuerza de Ventas	Hombres	1	1	100%
	Mujeres	5	5	100%
Gerencia	Hombres	5	5	100%
	Mujeres	4	4	100%
Jefatura	Hombres	12	12	100%
	Mujeres	3	3	100%
Otros Profesionales	Hombres	19	16	84%
	Mujeres	25	23	92%
Otros Técnicos	Hombres	2	2	100%
	Mujeres	4	4	100%

Beneficios no monetarios
NCG 461 5.8

Nombre del beneficio	Descripción	¿Es cuantificable monetariamente? (Sí/No)	¿Está formalizado/ documentado?	¿Está ligado al tipo de contrato? (Sí/No)	¿A quiénes aplica? (indicar tipo de contrato)	¿Tiene enfoque de conciliación trabajo-familia?
Seguro de salud complementario	Seguro Complementario de Salud, el cual entrega cobertura como trabajador y familia.	Si	Si	No	Todos	No
Seguro de vida	Seguro de vida para el trabajador sin costo para el	Si	Si	No	Todos	No
Becas escolares	Pagados en marzo de cada año	Si	Si	No	Promedio anual más destacado de Enseñanza Básica, Media y Superior	No
Bonos de desempeño	Para Alta Gerencia, Gerencia y Fuerza de Ventas	Si	Si	No	Algunos cargos	No
Flexibilidad horaria	40 horas semanales	Si	Si	Si	Todos	No
Programa de bienestar	Actividades de Masajes y Manicure; Charlas motivacionales	Si	Si	No	Todos	No
Capacitación certificada	Capacitaciones en instituciones reconocidas, con certificados	Si	Si	Si	Jefatura y Técnicos de Mantención	No
Reembolso por estudios	Existe Política de Estudios, financiamiento de 50% costo anual validado por Jefatura directa y comité empresa	Si	Si	No	Trabajadores con antigüedad superior a 3 años	No
Apoyo actividad física	Reembolso de hasta 20.000 mensual por actividad física	Si	Si	No	Todos los trabajadores	No
Cobertura Oncológica FALP	Gratuita para el trabajador y su grupo familiar	Si	Si	No	Todos los trabajadores	No
Tarjeta de Alimentación	Aporte diario en dinero para canjear en tiendas de comida	Si	Si	No	Todos los trabajadores	No
Estacionamientos	Los trabajadores de Centros Comerciales y Oficina de Viña tienen acceso a estacionamientos gratuitos	Si	Si	No	Todos los trabajadores de Centros Comerciales y oficina de Viña del Mar	No
Celebraciones	Se reconocen y celebran fechas importantes como: cumpleaños, aniversario empresa, fiestas patrias, navidad	Si	Si	No	Todos los colaboradores	Si
Cumpleaños colaborador	Se entrega el día de cumpleaños libre y una tarjeta de regalo para canjear	Si	Si	No	Todos los colaboradores	Si

Detalle actividades comunitarias

Centro	Mes 2025	Evento	Interno/Externo	Ubicación	Categoría
MARINA	ENERO	PLAZA LEGO	INTERNO	2DO Y 3ER NIVEL MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ENERO	PRANAFEST	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ENERO	PRANAFEST	EXTERNO	MULTIESPACIO CONCÓN	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ENERO	SEVEN RUGBY	EXTERNO	COLEGIO MACKAY	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ENERO	TARDES DE JAZZ	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ENERO	ACTIVACION INFANTIL	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ENERO	CAFÉ CONCERT	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ENERO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	FEBRERO	COLOR RUN	INTERNO	3ER NIVEL MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	FEBRERO	COLOR RUN	EXTERNO	ESTADIO CONCON	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	FEBRERO	FERIA DEL LIBRO	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	FEBRERO	MEET & GREAT	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	FEBRERO	STAND VISITA VIÑA	EXTERNO	QUINTA VERGARA	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	FEBRERO	TARDES DE JAZZ	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	FEBRERO	ACTIVACION INFANTIL	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	FEBRERO	AVANT PREMIERE	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	FEBRERO	CAFÉ CONCERT	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MARZO	TARDES DE JAZZ	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MARZO	ACTIVACION INFANTIL	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MARZO	KERMESSE	EXTERNO	COLEGIO MACKAY	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	MARZO	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MARZO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	ABRIL	TARDES DE JAZZ	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ABRIL	ACTIVACION INFANTIL	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ABRIL	FAMILY DAY	EXTERNO	COLEGIO ST MARGARETS	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ABRIL	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	ABRIL	AVANT PREMIERE	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ABRIL	BANDA CARABINEROS	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ABRIL	MEDIA MARATON	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario

Centro	Mes 2025	Evento	Interno/Externo	Ubicación	Categoría
MARINA	ABRIL	MEDIA MARATON	EXTERNO	PLAYA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	ABRIL	CONEJO DE PASCUA	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	ABRIL	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	MAYO	CORRIDA ARMADA	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	MAYO	CORRIDA ARMADA	EXTERNO	PLAYA DEL DEPORTE	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	MAYO	VIOLINISTA	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MAYO	ACTIVACION INFANTIL	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MAYO	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	MAYO	KERMESSE	EXTERNO	COLEGIO MONTEMAR	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MAYO	BANDA ARMADA	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MAYO	SHOW DIA DE LA MADRE	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MAYO	AVANT PREMIERE	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	MAYO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	JUNIO	PLAZA LEGO	INTERNO	2DO Y 3ER NIVEL MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	JUNIO	VIOLINISTA	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	JUNIO	ACTIVACION INFANTIL	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	JUNIO	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	JUNIO	BINGO	EXTERNO	COLEGIO MACKAY	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	JUNIO	BANDA ARMADA	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	JUNIO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	JULIO	VIOLINISTA	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	JULIO	AVANT PREMIERE	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	JULIO	ACTIVACION INFANTIL	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	JULIO	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	AGOSTO	REFORESTACION	INTERNO	PARQUE QUINTA VERGARA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	AGOSTO	ACTIVACION INFANTIL	INTERNO	MARINA ORIENTE	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	AGOSTO	LETS GO	EXTERNO	COLEGIO MACKAY	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	AGOSTO	FERIA DEL LIBRO	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	AGOSTO	SHOW DIA DEL NIÑO	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	AGOSTO	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	AGOSTO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales

Centro	Mes 2025	Evento	Interno/Externo	Ubicación	Categoría
MARINA	SEPTIEMBRE	ENCUENTRO DE EMPRESARIOS	EXTERNO	ENJOY CASINO	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	SEPTIEMBRE	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	SEPTIEMBRE	DIA DE LA CHILENIDAD	EXTERNO	COLEGIO MONTEMAR	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	SEPTIEMBRE	SHOW MUSICAL MAUCO	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	SEPTIEMBRE	INTERVENCION CHILENIDAD	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	SEPTIEMBRE	AVANT PREMIERE	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	SEPTIEMBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	OCTUBRE	ENCUENTRO DE MUJERES	EXTERNO	ENJOY CASINO	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	OCTUBRE	GALA CRCP	EXTERNO	ENJOY CASINO	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	OCTUBRE	MARATON	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	OCTUBRE	MARATON	EXTERNO	PLAYA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	OCTUBRE	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	OCTUBRE	KERMESSE	EXTERNO	COLEGIO SAGRADA FAMILIA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	OCTUBRE	KERMESSE	EXTERNO	COLEGIO MACKAY	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	OCTUBRE	SHOWCOOKING	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	OCTUBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	NOVIEMBRE	REFOREST RUNNING	INTERNO	MARINA ORIENTE	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	NOVIEMBRE	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Sostenibilidad y economía circular
MARINA	NOVIEMBRE	KERMESSE	EXTERNO	COLEGIO CAPELLAN PASCAL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	NOVIEMBRE	KERMESSE	EXTERNO	COLEGIO SAGRADO CORAZON	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	NOVIEMBRE	SHOW NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	NOVIEMBRE	SHOW INFANTIL	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	NOVIEMBRE	ACTIVIDADES TELETON	INTERNO	MARINA	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	NOVIEMBRE	TALLERES DE NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	NOVIEMBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
MARINA	DICIEMBRE	MARINA ACTIVA +60	INTERNO	MARINA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	DICIEMBRE	SHOW NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	DICIEMBRE	TALLERES DE NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	DICIEMBRE	VIEJO PASCURO	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
MARINA	DICIEMBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	ENERO	DJ - MUSICA EN VIVO	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario

Centro	Mes 2025	Evento	Interno/Externo	Ubicación	Categoría
CURICÓ	ENERO	MAGO ITINERANTE	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	ENERO	TRIBUTOS	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	ENERO	TARDES INFANTILES	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	ENERO	SCIENCE CAMP	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	ENERO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	FEBRERO	AUTOCINEMA	INTERNO	ESTACIONAMIENTO	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	FEBRERO	DJ - MUSICA EN VIVO	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	FEBRERO	MAGO ITINERANTE	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	FEBRERO	TRIBUTOS	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	FEBRERO	SCIENCE CAMP	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	FEBRERO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	MARZO	FIESTA DE LA VENDIMIA	EXTERNO	ESTADIO MUNICIPAL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	MARZO	DESFILE CANDIDATAS VENDIMIA	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	MARZO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	MARZO	LA FIESTA DE TITERES	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	MARZO	CATAS NOMADES	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	MARZO	PERMISO CIRCULAR	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	ABRIL	FIT FOLK DEPORTE	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	ABRIL	TORNEO FUTBOL 5	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	ABRIL	SHOW TRIBUTO INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	ABRIL	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	MAYO	SHOW DIA DE LA MADRE	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	MAYO	CORRIDA DEPORTIVA DIA DE LA MADRE	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	MAYO	CURICO ACTIVO	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	MAYO	EXPO AUTOS ANTIGUOS	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	MAYO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	JUNIO	SHOW INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	JUNIO	MAGO INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	JUNIO	CANTANTE	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	JUNIO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	JULIO	TORNEO E-SPORT	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario

Centro	Mes 2025	Evento	Interno/Externo	Ubicación	Categoría
CURICÓ	JULIO	PLAZA LABERINTO	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CURICÓ	JULIO	TORNEO FUTBOL 5	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	JULIO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	AGOSTO	CALDILLOS Y CAZUELA	EXTERNO	ALAMEDA	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	AGOSTO	PARQUE ASISTENCIA RALLY MOBIL	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	AGOSTO	TEATRO CUENTA CUENTOS	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	AGOSTO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	SEPTIEMBRE	FIESTA DE LA CHILENIDAD	EXTERNO	ALAMEDA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	SEPTIEMBRE	DIA DEL VINO	EXTERNO	HOTEL RAICES	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	SEPTIEMBRE	CATANDO CURICO	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	SEPTIEMBRE	ARTESANIA Y FOLCLOR	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	SEPTIEMBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	OCTUBRE	FIESTA DE LA CERVEZA	EXTERNO	ALAMEDA	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	OCTUBRE	CURICO ARTESANO	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	OCTUBRE	GIN MASKED	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	OCTUBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	NOVIEMBRE	PINTATON	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	NOVIEMBRE	FERIA MANOS QUE INSPIRAN	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	NOVIEMBRE	SHOW NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	NOVIEMBRE	CARNAVAL DE PRIMAVERA	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	NOVIEMBRE	TORNEO E-SPORT	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	NOVIEMBRE	DESFILE INCLUSIVO TELETON	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	NOVIEMBRE	TALLERES DE NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	DICIEMBRE	TALLERES DE NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CURICÓ	DICIEMBRE	VIEJO PASCURO	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	DICIEMBRE	VILLANCICOS	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	DICIEMBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CURICÓ	DICIEMBRE	TARDES DE MUSICA	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	ENERO	SESIONES DE MUSICA ELECTRONICA	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	ENERO	SUMMER CAMP	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	ENERO	EXPOSICION ARTE	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario

Centro	Mes 2025	Evento	Interno/Externo	Ubicación	Categoría
CONCEPCIÓN	ENERO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	ENERO	OPERATIVOS HOSPITAL REGIONAL	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	FEBRERO	SESIONES DE MUSICA ELECTRONICA	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	FEBRERO	SUMMER CAMP	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	FEBRERO	EXPOSICION ARTE	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	FEBRERO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	FEBRERO	OPERATIVOS HOSPITAL REGIONAL	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	MARZO	TALLER DE CANTO ADULTO MAYOR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	MARZO	TALLER DE ARTE INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	MARZO	EXPOSICION ARTE	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	MARZO	OPERATIVOS HOSPITAL REGIONAL	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	ABRIL	TALLER DE ARTE INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	ABRIL	JORNADA DE TALENTOS	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	ABRIL	TALLER DE CANTO POPULAR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	ABRIL	SHOW CONEJO DE PASCUA	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	ABRIL	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	ABRIL	OPERATIVOS HOSPITAL REGIONAL	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	MAYO	JORNADA DE TALENTOS	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	MAYO	TALLER DE ARTE INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	MAYO	TALLER DE CANTO ADULTO MAYOR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	MAYO	SHOW DIA DE LA MADRE	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	MAYO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	JUNIO	JORNADA DE TALENTOS	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	JUNIO	TALLER DE ARTE INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	JUNIO	TALLER DE CANTO ADULTO MAYOR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	JUNIO	SHOW VACACIONES DE INVIERNO	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	JUNIO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	JULIO	JORNADA DE TALENTOS	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	JULIO	TALLER DE ARTE INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	JULIO	TALLER DE CANTO ADULTO MAYOR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	JULIO	TALLER VACACIONES DE INVIERNO	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario

Centro	Mes 2025	Evento	Interno/Externo	Ubicación	Categoría
CONCEPCIÓN	JULIO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	AGOSTO	TALLER DE ARTE INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	AGOSTO	TALLER DE CANTO ADULTO MAYOR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	AGOSTO	OPERATIVOS HOSPITAL REGIONAL	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	AGOSTO	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	AGOSTO	MES DE LA NIÑEZ	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	SEPTIEMBRE	TALLER DE ARTE INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	SEPTIEMBRE	TALLER DE CANTO ADULTO MAYOR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	SEPTIEMBRE	SHOWCOOKING	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	SEPTIEMBRE	ESPECIAL MUSICA CHILENA	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	SEPTIEMBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	OCTUBRE	OPERATIVOS HOSPITAL REGIONAL	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	OCTUBRE	TALLER DE CANTO ADULTO MAYOR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	OCTUBRE	EXPOSICION ARTE	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	OCTUBRE	TALLER DE ARTE INFANTIL	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	OCTUBRE	JORNADA DE TALENTOS	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	NOVIEMBRE	TALLER DE CANTO ADULTO MAYOR	INTERNO	MALL	Sostenibilidad y economía circular
CONCEPCIÓN	NOVIEMBRE	JORNADA DE ADOPCION	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	NOVIEMBRE	JORNADA DE TALENTOS	INTERNO	MALL	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	NOVIEMBRE	TALLERES DE NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	NOVIEMBRE	SHOW NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	DICIEMBRE	TALLERES DE NAVIDAD	INTERNO	BOULEVARD	Cultura, educación y entretenimiento comunitario
CONCEPCIÓN	DICIEMBRE	VIEJO PASCURO	INTERNO	BOULEVARD	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	DICIEMBRE	OPERATIVOS HOSPITAL REGIONAL	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales
CONCEPCIÓN	DICIEMBRE	CORO FACHADA HISTORICA	INTERNO	MALL	Alianzas estratégicas con la comunidad y organizaciones sociales

6.6 Cifras adicionales medio ambiente

Activos	Medida	Mall Marina	Mall Marina Boulevard	Mall Marina Oriente	Mall Curicó	Mall del Centro Concepción
GLA	m^2	60.268	10.604	29.991	51.673	36.705
Energía						
Energía total	kWh	10.848.674	3.095.495	5.107.638	12.079.963	6.596.558
Electricidad vendida	kWh	6.204.929	2.034.619	2.788.912	9.675.772	3.508.748
Electricidad área común	kWh	4.607.745	1.060.876	2.318.727	2.404.191	3.087.810
Intensidad de consumo de energía propia	kWh/m^2 GLA	76,45	100,04	77,31	46,53	84,13
Agua						
Agua total	m^3	94.558	25.120	31.315	47.177	88.887
Agua vendida	m^3	57.520	14.844	15.334	25.451	40.075
Agua área común	m^3	37.038	10.276	15.981	21.726	29.427
Extracción subterránea de agua	m^3					19.386
Intensidad de consumo de agua propia	M^3/m^2 GLA	0,61	0,97	0,53	0,42	0,8
Gestión de residuos						
Residuos totales	ton	1.253	0	313	526	663
Residuos generados (no valorizados ni reciclados)	ton	1.148	0	313	440	583
Intensidad de generación de residuos	Ton/GLA m^2	0,02	0	0,01	0,01	0,02
Residuos compostables, reciclados o valorizados	Ton	80	0	0	86	80
Proporción de residuos valorizados	%	6	0	0	16	12

6.7 Índice de indicadores CMF – NCG 461/519

Tema	Subtema	Indicador	Capítulo	Páginas
Índice de contenidos		1	6	108
Perfil de la entidad	Misión, visión, propósito y valores	2.1	1	6
	Información histórica	2.2	1	13
	Propiedad	2.3	2	20, 52 y 53
Gobierno corporativo	Marco de gobernanza	3.1	2	20, 30 y 31
	Directorio	3.2	2	21-24
	Comités del Directorio	3.3	2	25 -27
	Ejecutivos principales	3.4	2	28 y 29
	Adherencia a códigos nacionales o internacionales	3.5	2	18
	Gestión de riesgos	3.6	2	40 -42
	Relación con los grupos de interés y el público en general	3.7	2	36 a 39
Estrategia	Horizontes de tiempo	4.1	3	49 y 50
	Objetivos estratégicos	4.2	1	14 a 16
	Planes de inversión	4.3	3	49 y 50
Personas	Dotación de personal	5.1	4	57 a 59, 96 y 97
	Formalidad laboral	5.2	4	59 y 97
	Adaptabilidad laboral	5.3	4	66 y 97
	Equidad salarial por sexo	5.4	4	62 y 98
	Acoso laboral, sexual y violencia en el trabajo	5.5	4	64
	Seguridad laboral	5.6	4	63 y 64
	Permiso postnatal	5.7	4	67
	Capacitación y beneficios	5.8	4	60 y 98
	Política de subcontratación	5.9	4	68

Tema	Subtema	Indicador	Capítulo	Páginas
Modelo de negocios	Sector industrial	6.1	1	11
	Negocios	6.2	1, 3 y 4	8, 10 12, 54, 68 y 76
	Grupos de interés	6.3	2	36 a 38
	Propiedad e instalaciones	6.4	6	92
	Subsidiarias, asociadas e inversiones en otras asociaciones	6.5	6	93
Gestión de proveedores	Pago a proveedores	7.1	4	69
	Evaluación de proveedores	7.2	4	68
Cumplimiento legal y normativo	En relación con clientes	8.1	2	34 y 35
	En relación con trabajadores	8.2	2	34 y 35
	Medioambiental	8.3	2	34 y 35
	Libre competencia	8.4	2	11, 34, 35,
	Otros	8.5	2	34 y 35
Sostenibilidad	Estándares NIIF	9.1	-	-
	Métricas SASB	9.2	6	109 y 110
	Verificación independiente	9.3	-	-
Hechos relevantes	Hechos relevantes o esenciales	10	6	94
Comentarios de accionistas y del comité de directores	Comentarios de accionistas y del comité de directores	11	Durante el ejercicio no se formularon comentarios ni proposiciones por parte de accionistas ni del Comité de Directores	
Informes financieros	Informes financieros	12	6	95

6.8 Índice de indicadores SASB

Tema	Indicador	Descripción	Respuesta
Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario	La cobertura de los datos de consumo de energía, con la que abastecemos directamente nuestros centros comerciales, con respecto del total del GLA de la compañía, es del 100%
Gestión de la energía	IF-RE-130a.2	1) Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, 2) porcentaje de electricidad de la red y 3) porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario	La energía total utilizada en el área común, para abastecer de manera directa nuestros centros comerciales durante 2025, corresponde a 13.479.349 kWh. El 100% de la electricidad consumida por Grupo Marina proviene de la red. El 100% de la energía, que abastece directamente nuestros centros comerciales, proviene de fuentes renovables.
Gestión de la energía	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario	No se dispone de información sobre la variación porcentual del consumo energético en condiciones comparables para el área de la cartera que cuente con cobertura de datos en el subsector inmobiliario.
Gestión de la energía	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario	El 0% de la superficie arrendable (GLA) de la cartera calificada cuenta actualmente con calificación energética o con certificación ENERGY STAR, según lo exigido para el subsector inmobiliario.
Gestión de la energía	IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa	La compañía prioriza la eficiencia energética y la reducción del impacto ambiental en la gestión de sus activos. Para ello, mide de manera permanente los indicadores de consumo energético a través de plataformas de gestión, asegurando el cumplimiento de objetivos y corrigiendo desviaciones. De forma continua, se buscan nuevos mecanismos para optimizar el uso de recursos y aumentar la eficiencia en la operación de los activos. Asimismo, se están definiendo metas concretas de consumo energético y avanzando en un plan de implementación que permita reducir progresivamente dichos niveles. En el desarrollo y adquisición de nuevos proyectos, se incorporan criterios de sostenibilidad y se priorizan ítems de eficiencia energética, considerando tecnologías innovadoras. Paralelamente, se impulsan proyectos que promuevan el uso de energías renovables y la descarbonización de las operaciones.
Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	100% es la cobertura de los datos de consumo de agua con la que abastecemos directamente nuestros centros comerciales, respecto del total del GLA compañía. La compañía utiliza como modelo de identificación de riesgos climáticos la herramienta Atlas de riesgos hídricos del WRI. Bajo este contexto, tenemos 100% de cobertura de datos de nuestra superficie arrendable (ABL) que opera en regiones con muy alta exposición a sequía o estrés hídrico en un escenario climático de aumento de la temperatura de 1,5 grados. (solo viña)
Gestión del agua	IF-RE-140a.2	1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y 2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario	El agua total, que abasteció de manera directa nuestros centros comerciales durante 2025, corresponde a 19.386 m^3. Se ha identificado que el 0% del total de m^3 de agua extraída es en activos ubicados en regiones con muy alta exposición a sequía o estrés hídrico en un escenario climático de aumento de la temperatura de 1.5 grados (solo viña)
Gestión del agua	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario	No se dispone de información sobre la variación porcentual del consumo de agua extraída en condiciones comparables para el área de la cartera que cuenta con cobertura de datos en el subsector inmobiliario.

Tema	Indicador	Descripción	Respuesta
Gestión del agua	IF-RE-140a.4	Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y las prácticas para mitigarlos	Por medio de los equipos de Operaciones, monitoreamos de forma permanente los indicadores de consumo de agua en todos nuestros activos, lo que nos permite detectar filtraciones, desviaciones y oportunidades de mejora en la gestión eficiente de este recurso. Estos indicadores se presentan mensualmente en una mesa de trabajo técnico-operativa, en la que participan los equipos de Operaciones, Sostenibilidad y Administración y Finanzas, donde se analizan las variaciones por activo y se definen medidas correctivas cuando corresponde. Adicionalmente, se evalúa el avance de los proyectos de inversión orientados a fomentar la eficiencia hídrica.
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.1	1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y 2) superficie útil alquilada conexa, por subsector inmobiliario	A la fecha, la compañía no cuenta con cláusulas de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos de los nuevos operadores de nuestro portafolio y, por tanto, un 0% de los nuevos contratos de arrendamiento contienen este tipo de cláusulas, lo que es equivalente a un 0% de la superficie útil alquilada conexa, por subsector inmobiliario.
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o sub miden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario	El 82% de los arrendatarios cuenta con sistemas de medición o submedición independientes para su consumo de electricidad de la red, mientras que el 30% dispone de medición o submedición propia para el consumo de agua extraída, de acuerdo con lo reportado para el subsector inmobiliario.
Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	Promovemos el trabajo colaborativo con locatarios en temas ambientales, en particular en lo relacionado con la gestión integral de residuos y promoción del reciclaje y la valorización. Para esto contamos con informativos y charlas de concientización a lo largo de nuestros centros comerciales.
Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos	El análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, así como la evaluación del grado de exposición sistemática de la cartera y las estrategias para mitigar dichos riesgos, aún no se encuentra definido.
Parámetros de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario	La cartera está compuesta por cinco inmuebles, correspondientes al subsector inmobiliario.
Parámetros de actividad	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario	La superficie de suelo alquilable de la cartera, correspondiente al subsector inmobiliario, se distribuye de la siguiente manera: Mall Marina cuenta con 60.268 m^2, Mall Marina Boulevard con 10.604 m^2, Mall Marina Oriente con 30.057 m^2, Mall Curicó con 51.673 m^2 y Mall del Centro Concepción con 36.718 m^2.
Parámetros de actividad	IF-RE-000.C	Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario	No contamos con inmuebles administrados indirectamente.
Parámetros de actividad	IF-RE-000. D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario	La tasa de ocupación media de la cartera alcanzó 99,5% en Mall Marina, 95,6% en Mall Marina Boulevard, 87,7% en Mall Marina Oriente, 95,1% en Mall Curicó y 96,3% en Mall del Centro Concepción, conforme a los resultados reportados para el subsector inmobiliario.

6.9 Índice de indicadores GRI

Índice de contenido GRI

Declaración de uso	Grupo Marina ha elaborado el presente documento de referencia a los Estándares GRI, abarcando el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025		
GRI 1 utilizado	GRI 1: Fundamentos 2021		
ESTÁNDAR GRI	**CONTENIDOS**	**UBICACIÓN/ RESPUESTA**	**PÁGINA**
Contenidos generales			
GRI 2: Contenidos generales 2021	Contenido 2-1 Detalles organizacionales	Somos Grupo Marina	91
	Contenido 2-2 Entidades incluidas en la presentación de informes de sostenibilidad	Sobre esta memoria	91
	Contenido 2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	Sobre esta memoria	91
	Contenido 2-4 Actualización de la información	Información de los diferentes temas materiales y datos de la organización actualizada respecto al año 2024	-
	Contenido 2-5 Verificación externa	Esta memoria no ha sido verificada de manera externa	-
	Contenido 2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	Nuestro negocio y cifras destacadas ; Desempeño Económico; Proveedores	8-9 y 68
	Contenido 2-7 Empleados	Colaboradores	57 – 59, 96 y 97
	Contenido 2-8 Trabajadores que no son empleados	N/A	-
	Contenido 2-9 Estructura de gobernanza y composición	Estructura de la Gobernanza ; Directorio y comités de Directorio ; Organigrama	20 – 23 y 25 – 30
	Contenido 2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno	Nuestro Gobierno Corporativo	21
	Contenido 2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	Nuestro Gobierno Corporativo	22
	Contenido 2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	Nuestro Gobierno Corporativo ; Estructura del Directorio	20 y 21
	Contenido 2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	Estructura del Directorio ; Estructura de la administración	21 y 28
	Contenido 2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	Nuestro Gobierno Corporativo ; Carta del Presidente / CEO	3 y 20
	Contenido 2-15 Conflictos de interés	Cultura y gestión ética	31 y 42
	Contenido 2-16 Comunicación de inquietudes críticas	Cultura y gestión ética	20
	Contenido 2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Estructura del Directorio ; Desarrollo de talentos	24 y 60
	Contenido 2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	Estructura del Directorio	21
	Contenido 2-19 Políticas de remuneración	Desarrollo de talentos	62
	Contenido 2-20 Proceso para determinar la remuneración	Desarrollo de talentos	62
	Contenido 2-21 Ratio de compensación total anual	Anexos Brecha salarial	98
	Contenido 2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	Nuestra estrategia	14 - 16

Índice de contenido GRI

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDOS	UBICACIÓN/ RESPUESTA	PÁGINA
	Contenido 2-23 Compromisos y políticas	Nuestras políticas ; Cultura y gestión ética	30 - 35
	Contenido 2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	Nuestras políticas ; Cultura y gestión ética	30 — 32, 34 y 35
	Contenido 2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	Materialidad y grupos de interés	36 - 39
	Contenido 2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	Cultura y gestión ética	31, 56 y 64
	Contenido 2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	Nuestras políticas ; Cultura y gestión ética	31, 34 y 35
	Contenido 2-28 Afiliación a asociaciones	Asociaciones y membresías	18
	Contenido 2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	Materialidad y grupos de interés	36 - 39
	Contenido 2-30 Convenios de negociación colectiva	N/A	-
Temas Materiales			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso para determinar temas materiales	Materialidad y grupos de interés	36 a 38
	3-2 Lista de temas materiales	Materialidad y grupos de interés	39
Crecimiento y rentabilidad del negocio			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Desempeño Económico	44 — 46, 49 - 53,
GRI 201: Desempeño económico	201 - 1 Valor económico directo generado y distribuido	Capital financiero	51 y 52
	201 - 2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	Gestión de riesgos	40 y 41
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Nuestro negocio y cifras destacadas ; Nuestra estrategia ; Gestión de activos ; Capital financiero ;	44 - 50
GRI 203: Impactos económicos indirectos	203 - 1 Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	Gestión de activos ; Capital financiero	14 — 16 y 46 - 50
	203 - 2 Impactos económicos indirectos significativos	No tenemos impactos económicos indirectos significativos	-
Ética empresarial, transparencia, y anticorrupción			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Cultura y gestión ética ; Gestión de riesgos	31, 32, 35, 40 - 42
GRI 205: Anticorrupción	205 - 1 Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	Cultura y gestión ética ; Gestión de riesgos	31, 32, 34 y 40 - 42
	205 - 2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Nuestras políticas ; Cultura y gestión ética ; Desarrollo de talentos	30, 31, 33, 60 y 98
	205 - 3 Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	N/A	-
GRI 307: Cumplimiento ambiental	307 - 1 Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	Cultura y Gestión Ética	35
Gobierno corporativo			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Nuestras políticas	30

Índice de contenido GRI

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDOS	UBICACIÓN/ RESPUESTA	PÁGINA
GRI 206: Competencia desleal	206 – 1 Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y prácticas monopólicas y contra la libre competencia	Nuestras políticas	34 y 35
Gestión energética			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Gestión de Energía y Eficiencia Energética	83 y 84
GRI 302: Energía	302 – 1 Consumo energético dentro de la organización	Gestión de Energía y Eficiencia Energética ; Cifras adicionales	83 y 107
	302 – 3 Intensidad energética	Gestión de Energía y Eficiencia Energética ; Cifras adicionales	83 y 107
Gestión hídirca			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Gestión del Agua y Eficiencia Hídrica	85 y 86
GRI 303: Agua y efluentes	303 – 1 Interacción con el agua como recurso compartido	Gestión del Agua y Eficiencia Hídrica	86 y 107
	303 – 3 Extracción de agua	Gestión del Agua y Eficiencia Hídrica ; Cifras adicionales	107
	303 – 5 Consumo de agua	Gestión del Agua y Eficiencia Hídrica ; Cifras adicionales	85 y 107
Cambio climático			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Emisiones GEI y Huella de Carbono	89
Gestión de residuos y economía circular			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Gestión de Residuos y Economía Circular	87 y 88
GRI 306: Residuos	306 – 1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	Gestión de Residuos y Economía Circular	87 y 88
	306 – 2 Gestión de impactos significativos relacionados con los residuos	Gestión de Residuos y Economía Circular	87 y 88
	306 – 3 Residuos generados	Gestión de Residuos y Economía Circular ; Cifras adicionales	87 y 107
	306 – 4 Residuos no destinados a eliminación	Gestión de Residuos y Economía Circular ; Cifras adicionales	87, 88 y 107
	306 – 5 Residuos destinados a eliminación	Gestión de Residuos y Economía Circular ; Cifras adicionales	107
Diversidad, equidad e inclusión			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Nuestros colaboradores	56, 57, 60, 61,
GRI 401: Empleo	401 – 1 Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	Nuestros colaboradores	59
	401 – 2 Presentaciones para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	N/A	-
	401 – 3 Permiso parental	Beneficios	65 a 67

Índice de contenido GRI

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDOS	UBICACIÓN/ RESPUESTA	PÁGINA
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo	403 - 1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	Salud y seguridad ; Gestión de riesgos ; Beneficios	63 y 64
	403 - 2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	Salud y seguridad ; Gestión de riesgos ; Cultura y gestión ética	40, 41, 63 y 64
	403 - 3 Servicios de salud en el trabajo	Salud y seguridad	63 y 64
	403 - 4 Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	Salud y seguridad	63 y 64
	403 - 5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	Salud y seguridad ; Desarrollo de talentos	60, 63 y 64
	403 - 6 Fomento de la salud de los trabajadores	Salud y seguridad	63 y 64
	403 - 7 Prevención y mitigación de los impactos en la salud y seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales	Salud y seguridad	63
	403 - 8 Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión	162 trabajadores, 100%	-
	403 - 9 Lesiones por accidente laboral	Salud y seguridad	64
	306 - 10 Dolencias y enfermedades laborales	Salud y seguridad	64
GRI 404: Formación y enseñanza	404 - 1 Media de horas de formación al año por empleado	Desarrollo de talentos	98
	404 - 2 Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	Desarrollo de talentos ; Beneficios	60 y 98
	404 - 3 Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas de desempeño y desarrollo profesional	Desarrollo de talentos	61 y 99
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades	405 - 1 Diversidad en órganos de gobierno y empleados	Nuestros colaboradores	57 - 59
Relacionamiento comunitario			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Relacionamiento comunitario	70 - 74
GRI 413: Comunidades locales	413 - 1 Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	Relacionamiento comunitario	70 - 74
Ciberseguridad y protección de la privacidad			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Seguridad de la información y ciberseguridad	54 y 81
Seguridad, experiencia y fidelización de los clientes			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Enfoque de Gestión	Clientes locatarios y finales	76-79

Memoria integrada **2025**

GrupoMarina®

MallMarina®

MallCuricó

MalldelCentro®
CONCEPCIÓN



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

GrupoMarina®

MallMarina · MallCuricó · MalldelCentro CONCEPCIÓN

Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y filial (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y filial al 31 de diciembre de 2025, sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados"* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados como un todo y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl/acercade la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión ascienden a MM$708.317 y representan el 91,56% del total de activos del Grupo, las que se encuentran ubicadas distintas regiones. Las propiedades de inversión son valorizadas a valor razonable de acuerdo con NIC 40 y NIIF 13 (Nota 3.6 y 13). Por lo tanto, el Grupo debe realizar estimaciones y utilizar supuestos para determinar dichos valores razonables, tal como se explica en la Notas 13 de los estados financieros consolidados.

Dado que la valoración de la propiedad de inversión es compleja y depende en gran medida de estimaciones y supuestos que incluyen proyecciones de flujos de caja futuros, determinación de la tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de dichos flujos, supuestos de crecimiento, vacancia por activos, tasas de capitalización y valores de salida. Consideramos que la valoración de la propiedad de inversión como un asunto clave de auditoría en nuestra revisión.

Como nuestra auditoría abordo el asunto clave de auditoría

Para abordar este asunto clave de auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos principales:

- Obtuvimos un entendimiento del proceso de valorización definido por la Administración, incluyendo la identificación y evaluación de los controles relevantes, así como de la metodología utilizada en el proceso de medición.

- Involucramos a profesionales en valoración con habilidades y conocimientos especializados.

- Evaluamos el control interno sobre las metodologías de valoración aplicadas, incluyendo la revisión de las hipótesis y supuestos significativos utilizados en el modelo de valorización.

- Evaluamos la metodología del modelo de valorización preparado por la administración.

- Probamos la integridad y exactitud de la información subyacente utilizada en el modelo de valorización.

- Evaluamos la razonabilidad de los supuestos significativos, tales como tasas de descuento, ingresos futuros esperados, costos operativos proyectados y otros insumos relevantes para la estimación del valor.

- Realizamos análisis de sensibilidad, evaluando el impacto en la valorización ante cambios en las tasas de descuentos utilizadas en el modelo de valorización.

- Comparamos estimaciones anteriores con resultados reales.

- Evaluamos la adecuación y consistencia de las revelaciones incluidas en los estados financieros.

De acuerdo con los resultados de nuestros procedimientos anteriores no hemos identificado observaciones relevantes sobre este asunto clave de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Planificamos y llevamos a cabo la auditoría del Grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como una base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo. Somos responsables por la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de una auditoría de Grupo. Somos los únicos responsables por nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las medidas adoptadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo, determinamos los que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe del auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debiera comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros Asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

Los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y filial al 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por otros auditores de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales emitieron una opinión sin modificaciones, con fecha 05 de marzo de 2025.

Deloitte.

Marzo 05, 2026
Santiago, Chile

Firmado por:

4A1A3834C94A452...

Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7
Socio

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados

Estados de Resultados por Función Consolidados

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados

Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo Consolidados

Notas a los Estados Financieros Consolidados

CLP : Cifras expresadas en pesos chilenos
M$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento
USD : Cifras expresadas en dólares estadounidenses

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ACTIVOS	Nota	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	40.464.316	28.658.514
Otros activos financieros, corrientes	6	2.000.000	-
Otros activos no financieros, corrientes	7	636.569	45.270
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	8	5.613.119	5.869.033
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	716	-
Activo por impuestos corriente	10	89.936	-
Total activos corrientes		**48.804.656**	**34.572.817**
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar no corrientes	8	4.865.235	5.137.966
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	8.933.676	9.113.077
Propiedades, planta y equipo, neto	12	1.233.807	1.028.695
Propiedades de inversión	13	708.316.674	647.864.400
Activos por derecho de uso	19	1.489.656	1.763.956
Total activos no corrientes		**724.839.048**	**664.908.094**
Total activos		**773.643.704**	**699.480.911**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	15	43.292.631	50.623.971
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.135.158	7.070.107
Pasivos por impuestos corrientes	10	140.259	1.443.510
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	353.880	235.099
Pasivos por arrendamientos corrientes	19	347.882	384.015
Total pasivos corrientes		**51.269.810**	**59.756.702**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	293.593.067	268.690.001
Pasivos por impuestos diferidos	14	132.619.341	116.117.175
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	3.144.604	3.112.251
Pasivos por arrendamiento no corriente	19	1.217.007	1.439.638
Total pasivos no corrientes		**430.574.019**	**389.359.065**
Total pasivos		**481.843.829**	**449.115.767**
Patrimonio			
Capital emitido	20	26.102.080	26.102.080
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	265.083.315	223.648.584
Otras reservas		614.480	614.480
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		**291.799.875**	**250.365.144**
Participaciones no controladoras		**-**	**-**
Patrimonio total		**291.799.875**	**250.365.144**
Total pasivos y patrimonio neto		**773.643.704**	**699.480.911**

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR FUNCIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

		Acumulados	
	Nota	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Ingresos de actividades ordinarias	22	71.499.818	66.024.313
Costo de ventas	22	(2.584.918)	(2.597.777)
Ganancia bruta		68.914.900	63.426.536
Gasto de administración	22	(3.391.815)	(3.258.206)
Deterioro cuentas por cobrar	22	(1.039.835)	(316.449)
Otros gastos por función	26	(187.592)	(130.740)
Otros ingresos por función	26	55.765.393	27.951.364
Ganancia (pérdida) por actividades de operación		120.061.051	87.672.505
Ingresos financieros	24	2.009.596	6.292.247
Costos financieros	24	(15.485.551)	(17.382.644)
Resultado por unidades de reajuste	25	(10.824.297)	(13.621.203)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		95.760.799	62.960.905
Gasto por impuesto a las ganancias	14	(26.640.063)	(17.687.504)
Ganancia (pérdida)		69.120.736	45.273.401
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de la controladora		69.120.736	45.273.401
Ganancia (pérdida)		69.120.736	45.273.401
Ganancia (pérdida) por acción básica	21	26.605	17.426

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Acumulados	
	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Ganancia (pérdida)	**69.120.736**	**45.273.401**
Ajustes de cobertura de flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	69.120.736	45.273.401
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	69.120.736	45.273.401
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	69.120.736	45.273.401

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

31.12.2025	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo Inicial al 01.01.2025	**26.102.080**	**614.480**	**223.648.584**	**250.365.144**	**-**	**250.365.144**
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	69.120.736	69.120.736	-	69.120.736
Resultado integral	**-**	**-**	**69.120.736**	**69.120.736**	**-**	**69.120.736**
Dividendos (Ver nota 20)	-	-	(27.686.005)	(27.686.005)	-	(27.686.005)
Total de cambios en patrimonio	**-**	**-**	**41.434.731**	**41.434.731**	**-**	**41.434.731**
Saldo Final Período Actual 31.12.2025	**26.102.080**	**614.480**	**265.083.315**	**291.799.875**	**-**	**291.799.875**

31.12.2024	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo Inicial al 01.01.2024	**26.102.080**	**614.480**	**206.920.375**	**233.636.935**	**-**	**233.636.935**
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	45.273.401	45.273.401	-	45.273.401
Resultado integral	**-**	**-**	**45.273.401**	**45.273.401**	**-**	**45.273.401**
Dividendos (Ver nota 20)	-	-	(28.545.192)	(28.545.192)	-	(28.545.192)
Total de cambios en patrimonio	**-**	**-**	**16.728.209**	**16.728.209**	**-**	**16.728.209**
Saldo Final Período Actual 31.12.2024	**26.102.080**	**614.480**	**223.648.584**	**250.365.144**	**-**	**250.365.144**

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Nota	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		79.010.176	77.785.227
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.129.731)	(2.756.962)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(6.717.530)	(6.150.575)
Impuestos a las ganancias		(1.522.425)	(1.980.444)
Intereses recibidos	24	2.009.596	6.292.247
Impuesto al valor agregado y otros impuestos (pagados)		(15.949.386)	(13.224.059)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		53.700.700	59.965.434
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Rescate (Colocación) Depósito a Plazo Restringido		-	99.929.173
Compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles	11 y 12	(768.828)	(739.488)
Compras de propiedad de inversión	13	(4.914.582)	(3.093.893)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(5.683.410)	96.095.792
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Obligaciones con el público	5	59.308.785	73.412.411
Pago de intereses bonos	5	(3.819.540)	(2.838.537)
Pago de préstamos	5	(52.946.935)	(172.249.830)
Pago de pasivos por arrendamiento	19	(329.440)	(304.762)
Pago de pasivos por arrendamiento interés	19	(56.360)	(45.374)
Dividendos pagados	20	(27.686.005)	(28.545.192)
Intereses pagados	5	(10.681.993)	(13.890.969)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(36.211.488)	(144.462.253)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		11.805.802	11.598.973
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		11.805.802	11.598.973
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		28.658.514	17.059.541
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		40.464.316	28.658.514

ÍNDICE

Nota 1.- Información General 9
Nota 2.- Bases de Presentación 9
Nota 3.- Políticas Contables Significativas 15
Nota 4.- Políticas contables y cambios en las estimaciones contables 27
Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo 28
Nota 6.- Otros activos financieros 30
Nota 7.- Otros activos no financieros 30
Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes 30
Nota 9.- Partes relacionadas 34
Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes....35
Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía 35
Nota 12.- Propiedad, planta y equipo.... 36
Nota 13.- Propiedad de inversión 37
Nota 14.- Impuestos diferidos 38
Nota 15.- Otros pasivos financieros.... 39
Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados 44
Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar 44
Nota 18.- Otros pasivos no financieros.... 45
Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento 46
Nota 20.- Patrimonio 49
Nota 21.- Ganancia por acción 50
Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios 51
Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados.... 52
Nota 24.- Ingresos y costos financieros 53
Nota 25.- Resultado por unidad de reajuste.... 53
Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función 54
Nota 27.- Estados financieros resumidos de la Filial 54
Nota 28.- Segmentos de operación 54
Nota 29.- Arrendamientos operativos 56
Nota 30.- Administración de riesgos financieros....57
Nota 31.- Determinación del valor razonable.... 60
Nota 32.- Medio ambiente 62
Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros.... 63
Nota 34.- Hechos posteriores 67

Nota 1.- Información General

1.1 Información corporativa

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. fue constituida como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 24 de abril de 1998. Su objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la administración y explotación de bienes inmuebles mediante su arrendamiento, subarrendamiento, leasing, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión, uso y goce, en todos los casos, con o sin muebles, con o sin instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, la compra, venta, arrendamiento, comodato y administración de bienes muebles y la realización de todos los actos y contratos inherentes a las actividades antes indicadas.

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. o "la Sociedad" con RUT 96.863.570-0 se dedica a la construcción y arrendamiento de locales comerciales. La Sociedad se encuentra ubicada en Chile, en la ciudad de Viña del Mar, V Región, con domicilio en la calle 14 Norte N°976.

La propiedad de la Sociedad se divide en partes iguales entre los accionistas Arauco Viña SpA y Ripley Marina S.A. no ejerciendo ninguno de estos accionistas un control directo sobre la Sociedad.

Actualmente, la Sociedad tiene una dotación total de 165 empleados, de los cuales 18 corresponden a gerentes y subgerentes, (155 empleados al 31 de diciembre de 2024, de los cuales 16 correspondían a gerentes y subgerentes).

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A con fecha 01 de febrero del 2024 realizó la inscripción de bonos en el registro de valores, bajo los números 1165 y 1166, por lo que está sujeta a fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

La Filial Mall del Centro de Concepción SpA se constituyó por escritura pública otorgada con fecha 21 de noviembre de 1997, en la Notaría de Santiago de don Samuel Klecky Rapaport, N°25.039 de Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1997. Su objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la administración y explotación de bienes inmuebles mediante su arrendamiento, subarrendamiento, leasing, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión, uso y goce, en todos los casos, con o sin muebles, con o sin instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, la compra, venta, arrendamiento, comodato y administración de bienes muebles y la realización de todos los actos y contratos inherentes a las actividades antes indicadas.

Nota 2.- Bases de Presentación

2.1 Bases de preparación y presentación

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, han sido preparados de acuerdo con NIC 34, “Información Financiera”, incorporadas en las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y su Filial. Cada entidad prepara sus Estados Financieros Consolidados siguiendo los principios y criterios contables vigentes, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada período, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo, o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad considera las características de los activos o pasivos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y/o revelación de los Estados Financieros Consolidados se determina de forma tal, a excepción de:

i) Las transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2,

ii) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIIF 16, y

iii) Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36).

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

2.2 Período cubierto por los Estados Financieros Consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Resultados Consolidados por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

2.3 Declaración de cumplimiento

Estos Estados Financieros Consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 5 de marzo del 2026. Por lo tanto, los presentes Estados Financieros Consolidados representan la adopción explicita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1. Los Estados Financieros Consolidados son presentados en miles de pesos (moneda funcional) y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y su Filial.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.4 Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2025 y siguientes:

a) Los siguientes pronunciamientos contables modificados fueron de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2025:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)	*Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.*

La Administración ha evaluado la aplicación de estas nuevas enmiendas y no ha identificado efectos contables significativos en los Estados Financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2026 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos Estados Financieros consolidados. La Administración tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros	*Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.*
NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	*Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.*
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)	*Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.*
Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11	*Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.*
Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)	*Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.*
Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	*Fecha efectiva diferida indefinidamente. Se permite adopción anticipada*

Nuevas NIFF de sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera	*Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.*
NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima	*Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.*

La Administración aún se encuentra evaluando las implicancias que podrían generar las mencionadas normas y enmiendas.

2.5 Bases de consolidación

Los Estados Financieros Consolidados incorporan los Estados Financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (su Filial). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

a) poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada);
b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada, cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
d) cualquier hecho y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes cuando esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad evalúa en cada cierre contable si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una Filial comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una Filial adquirida o vendida durante el año se incluyen en los Estados Financieros Consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la Filial.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del holding, son eliminados en la consolidación.

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en Filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una Filial que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados del período.

Cuando se pierde control de una Filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre:

i. el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y
ii. el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la Filial y cualquier participación no controladora

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

Cuando los activos de la Filial son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a ganancias acumuladas como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua Filial a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIIF 9 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

La entidad controlada por la Sociedad es la que se indica en el siguiente cuadro:

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	Porcentaje de Participación			
				31.12.2025		31.12.2024	
				Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
96.847.320-4	Mall del Centro de Concepción SpA	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

2.6 Juicios, estimaciones y suposiciones contables significativas

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados bajo NIIF la Administración de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente se refieren a:

Deterioro: La Administración determina si los activos están deteriorados a cada cierre contable. La estimación de un valor en uso requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determina una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

La vida útil de los activos: Los intangibles y propiedades, planta y equipos requieren estimaciones respecto al período de vida útil y su valor residual.

Impuestos diferidos: Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales puedan ser utilizadas.

Provisiones: La determinación de la cantidad a provisionar se basa en la mejor estimación de los desembolsos que deberá pagar por la obligación, considerando toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes como asesores legales y consultores.
Estimación para pérdidas crediticias: Al cierre de cada mes contable, el área de contabilidad realiza el cálculo de la provisión de deterioro de cuentas por cobrar, modelo de pérdidas crediticias. Para ejecutar lo anterior, dispone tanto de las bases de deuda y garantías de clientes, de esta forma se obtendrá la deuda descubierta de garantías para cada uno de los clientes.

Valor razonable de propiedades de inversión: La Administración determina anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión. Esta estimación requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

Estimación plazo del arrendamiento: Su cálculo está basado en la duración de los contratos y en los reajustes establecidos en cada documento.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

Provisiones por litigios y otras contingencias: La Sociedad evalúa regularmente la posibilidad de pérdida por juicios y contingencias sobre la base de las estimaciones realizadas por la administración. No se ha constituido provisión para los casos en que la administración de la Sociedad estima que no es probable una salida de recursos, que incorporen beneficios económicos para liquidar la obligación o cuando no se pueda hacer una estimación fiable del monto de la misma**.**

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

2.7 Moneda funcional

Los Estados Financieros consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial se presentan en la moneda del ambiente económico en el cual operan las sociedades, que para la matriz es el peso chileno (moneda funcional). Para propósitos de los Estados Financieros Consolidados, son expresados en miles pesos chilenos, que es la moneda de presentación del Grupo.

Moneda	31.12.2025 $	31.12.2024 $
UF (1)	39.727,96	38.416,69
Dólar Estadounidense	907,13	996,46

(1) La Unidad de Fomento (UF) es una unidad monetaria denominada en pesos chilenos indexada a la tasa de inflación de Chile. Los efectos generados por actualización de activos y pasivos en UF se registran en el rubro Resultado por unidades de reajuste en el Estado de Resultados por función consolidado.

2.8 Moneda de presentación

Los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial, se presentan en pesos chilenos, en cumplimiento de NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Los activos y pasivos de operaciones en el extranjero, incluido la plusvalía y los ajustes al valor razonable que surgen en la adquisición, son convertidos a pesos a la tasa de cambio de la fecha de balance. Los ingresos y gastos de las operaciones en el extranjero son convertidas a pesos, a la tasa de cambio promedio.

2.9 Moneda Extranjera Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en una divisa distinta de la moneda funcional se consideran transacciones en moneda extranjera y se contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Al cierre de cada período los saldos de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a dicha fecha y las diferencias de cambio que surgen de tal valoración se registran en la cuenta de resultados "Diferencia de cambio" en el período en que se producen.

Unidad de reajuste

Las transacciones en unidades reajustables son registradas a la unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial. A la fecha de cierre de cada período, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio de la unidad de reajuste y las diferencias originadas son registradas en la cuenta “Resultados por unidades de reajuste”.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.10 Grado de redondeo utilizado en los Estados Financieros consolidados

La información es presentada en pesos chilenos y ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M$).

Nota 3.- Políticas Contables Significativas

3.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

Se han considerado como Efectivo y equivalentes al efectivo aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que pueden convertirse rápidamente en montos de efectivo conocidos, que tengan vencimiento próximo, por ejemplo, tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y posea un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad y su Filial han considerado como Efectivo y equivalentes al efectivo los saldos en el disponible (caja y bancos), depósitos a plazo y cuotas de fondos mutuos de renta fija.

3.2 Instrumentos financieros

La Sociedad y su Filial clasifican sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados)
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

3.2.1 Activos financieros a costo amortizado

La Sociedad y su Filial clasifican sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objeto de cobrar flujos de efectivo contractuales,
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad y su Filial que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, fondos mutuos de renta fija, cuentas por cobrar a clientes, efectivo en cuentas corrientes, entre otros.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia, descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que se han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero. Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero, desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales por función y se incluye en la línea “Ingresos financieros”.

3.2.2 Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores se miden a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

No obstante, lo anterior, la Sociedad y su Filial no pueden realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad y su Filial podrían irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;

- La Sociedad y su Filial podrían irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

  - Medición: En el reconocimiento inicial, la Sociedad y su Filial mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.

  - Deterioro: La Sociedad y su Filial revisaron la metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada. (Ver. Nota 2.6)

    Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos.

  - Política Crediticia: La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

La Sociedad Inmobiliaria y Filial, sólo acepta pagos al contado a la fecha de vencimiento de todos los servicios que comercializa y factura, esto quiere decir, hasta 15 días después de su facturación. Toda solicitud de financiamiento o condición de pago distinta del punto anterior debe contar con niveles de autorización por parte de la Administración.
Las tasas para cobro de intereses de deudores son:

Moneda	Tasa nominal mensual
CLP*	2,0975%
UF	0,60%

*interés aplicado según máxima convencional

  - La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.2.3 Pasivos financieros

Todos los créditos y préstamos bancarios son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado utilizando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

3.2.4 Instrumentos financieros derivados de cobertura

La Sociedad contabiliza inicialmente los instrumentos financieros derivados a valor razonable en la fecha en la que el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. En la cuenta de Otros Resultados Integrales se registra cualquier utilidad o pérdida que surja de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el período.

Los instrumentos derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable, el que es determinado en referencia a los valores de mercado. La porción efectiva de las utilidades o pérdidas de cobertura es directamente reconocida en patrimonio, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, tal como cuando el gasto financiero cubierto es reconocido, siendo en dicho momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que cualquier porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado del resultado integral.

Los instrumentos clasificados de acuerdo con las diversas categorías según el detalle anterior son los siguientes:

Activos Financieros	Nota	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Activos financieros a costo Amortizado			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	300.650	1.385.761
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corriente	8	5.613.119	5.869.033
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	9	716	-
Cuentas por cobrar no corrientes	8	4.865.235	5.137.966
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado			
Otro efectivo y equivalente al efectivo	5	40.163.666	27.272.753
Total		**50.943.386**	**39.665.513**

Pasivos Financieros	Nota	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Pasivos financieros a costo Amortizado			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	43.292.631	50.623.971
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	293.593.067	268.690.001
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.135.158	7.070.107
Pasivos por arrendamiento, corrientes	19	347.882	384.015
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	19	1.217.007	1.439.638
Total		**345.585.745**	**328.207.732**

- Contabilidad de cobertura: La Sociedad designará ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tasa de interés ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera, según sea apropiado. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de

un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no posee estos instrumentos.

Al inicio de la relación de cobertura, la Sociedad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como también los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Sociedad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en el valor razonable o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, lo que ocurre cuando la relación de cobertura cumple los siguientes requerimientos de eficacia:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El efecto del riesgo crediticio no predomina sobre los cambios de valor que resultan de esa relación económica; y la razón de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la procedente de la cantidad de la partida cubierta que la Sociedad actualmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad actualmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta.

3.3 Valor razonable

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente. En el concepto de valor razonable subyace la presunción de que la entidad es una empresa en funcionamiento y que no hay intención ni necesidad de liquidar los instrumentos o realizar una transacción en condiciones desfavorables. Por lo tanto, el valor razonable no es el importe que una entidad recibiría o pagaría en una transacción forzada, en una liquidación involuntaria o en una venta por dificultades financieras.

La medición del valor razonable se desglosa en tres niveles jerárquicos: Nivel 1, 2 o 3.

- **Nivel 1:** Los inputs son, sin ajustar los precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a la fecha de medición.
- **Nivel 2:** Inputs (distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1) son directa o indirectamente observables para el activo o pasivo mediante correlación con los datos de mercado en la fecha de medición y de acuerdo con la duración prevista del activo o pasivo.
- **Nivel 3:** Los inputs no son observables y reflejan la mejor estimación de la gerencia de lo que los participantes del mercado usarían en la fijación del precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Se tiene en cuenta el riesgo inherente a la técnica de valoración y el riesgo inherente a los inputs usados en la determinación de la estimación.

3.4 Activos intangibles distintos a la plusvalía

Corresponden a desembolsos por concepto de licencia de software y derecho de marca originados por combinaciones de negocios. La Sociedad y su Filial valorizan estos activos por su costo de adquisición. Las utilidades o pérdidas que puedan surgir al dar de baja un activo intangible serán medidas como la diferencia entre los ingresos netos por venta y el valor libro del activo y serán reconocidas en estado de resultados cuando el activo sea dado de baja. Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas.

Activos intangibles con vida útil finita: estos activos intangibles se amortizan de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada. Su deterioro es evaluado cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. Después de su

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

reconocimiento inicial son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada.

El periodo de amortización y el método de amortización son revisados por lo menos al cierre de cada período financiero. Los cambios esperados en la vida útil o el patrón esperado de consumo de beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en estimaciones contables. El cargo por amortización de cada período se reconocerá en los resultados del período.

La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a las licencias de software en 36 meses.

Activos intangibles con vida útil indefinida: Estos activos intangibles no son amortizados. Su deterioro es evaluado cada vez que existan indicadores que el activo intangible o plusvalías puedan estar deteriorado o al menos una vez al año, en forma individual o al nivel de unidad generadora de efectivo. La Sociedad revisa anualmente la vida útil de sus activos intangibles con vida indefinida para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo sustentable, de lo contrario, el cambio en la evaluación de vida útil indefinida a finita es realizada en base prospectiva.

La Sociedad mantiene un activo Intangible de vida útil indeterminada distintos de Plusvalía, como consecuencia de su inversión en Mall Concepción. Dados los resultados del proceso de asignación del precio de adquisición de la Compañía (NIIF 3), efectuado en el año 2019, en este caso específico el activo intangible de vida útil indefinida, asociado con la UGE determinada como la marca “Mall del Centro”. Se definió vida útil indefinida, ya que se tiene derecho a utilizarla de forma permanente y no existen planes para eliminar su utilización, por lo que se efectúa el test de deterioro una vez al año como mínimo, utilizando la metodología basada en “Ahorro de Royalty”.

3.5 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, plantas y equipos son registradas al costo de adquisición neto de depreciación acumulada y de las posibles pérdidas por deterioro de su valor. El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

La Sociedad y su Filial utilizan como método de depreciación el método lineal, depreciando los activos de propiedades, plantas y equipos desde que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los valores residuales estimados y períodos de amortización estimados son revisados al cierre de cada período.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes. Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

Las vidas útiles estimadas para los bienes del inmovilizado material son:

	Rango (meses) Vida útil
Equipamiento de tecnologías de información	24 – 84
Instalaciones fijas y accesorios	24 – 120
Otras propiedades, planta y equipos	24 – 120

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial, la Administración ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado de largo plazo, por el tipo de inversión a la fecha del estado de situación financiera. La Administración calcula en cada cierre contable anual las variaciones de este valor, de acuerdo con el modelo de flujos descontados. Sin perjuicio de lo anterior, se revisa de forma trimestral todos los parámetros del modelo con la finalidad de anticipar posibles efectos materiales que se deban registrar producto de desviaciones en las variables proyectadas. En caso de que el efecto sea material se procede a ajustar el valor de la propiedad de inversión en el período trimestral respectivo, reconociendo el efecto en el resultado del período en el cual se determinó el ajuste. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen.

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos, edificios y locales comerciales que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

En relación con los proyectos en curso, los terrenos se contabilizan a valor razonable hasta la fecha en que se inician las obras. Los terrenos adquiridos para el desarrollo de proyectos se valorizan a su valor de compra, más los costos asociados necesarios para su habilitación y uso, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable, y cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados. En los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene terrenos a la espera de proyectos en curso.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del período en el cual se retiró o enajenó.

Las transferencias a, o de, propiedad de inversión se considerará cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por: un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:

a) El comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
b) El inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
c) El fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; y
d) El inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedades de inversión.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión surge de las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles aprobados por la alta Administración. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadores de Efectivo y/o Propiedades de Inversión utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

- **Determinación de tasa de descuento de los flujos:** La tasa de descuento es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:

1. Determinación del BETA: dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA, se usan betas de compañías inmobiliarias y administradoras de centros comerciales internacionales.
2. Tasa libre de riesgo: este dato es actualizado anualmente y se basa en un promedio histórico de la tasa libre de riesgo del bono del tesoro de 30 años de EE. UU. y se agrega un spread por riesgo país para Chile.
3. Premio por riesgo: este dato es generado en forma local por la Administración, en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
4. Relación de apalancamiento: la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 52% - 48% entre fondos ajenos y fondos propios, y también observando los levantamientos anuales que se obtienen desde Damodaran (Base de datos con información financiera de empresas públicas que permite comparar empresas del rubro).
   Con las variables expuestas a este nivel, se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital Asset Pricing Model (CAPM).
5. Tasa de impuesto: se debe agregar la tasa de impuesto vigente para el periodo en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.
6. En base al bono del tesoro de 30 años, el spread por riesgo país para Chile y un spread de crédito basado en las condiciones de mercado se calcula la tasa de la deuda.
   Con todos estos elementos se determina la tasa de descuento nominal y real de los pesos chilenos, ya que los flujos descontados son determinados en Unidades de Fomento (UF) y por consecuencia la tasa de descuento determinada es la tasa real.

- **Planes de inversión:** La Sociedad desarrolla anualmente un plan de inversiones detallado para la mantención, reparación y expansión de cada una de las propiedades de inversión. Dicho monto es incluido en los presupuestos más recientes disponibles. De esta forma son trasladados a los flujos descontados como Capex de Propiedades de Inversión según corresponda. Para los de gastos de mantención futuros, se proyectan en cada propiedad de forma que permitan sostener sus flujos.

- **Tasa de crecimiento de los ingresos:** Las tasas de crecimiento de los ingresos son relativas para cada propiedad de inversión, están directamente relacionadas con las condiciones o estado del ciclo de vida en que se encuentre el activo, por lo tanto, esta variable es revisada y aprobada anualmente.

Tasa de Crecimiento – Ingresos		
Región	**31.12.2025**	**31.12.2024**
V Región	0%-2,0%	0%-2,5%
VII Región	0%-2,0%	0%-2,5%
VIII región	0%-2,0%	0%-2,5%

- **Tasa de crecimiento de los costos:** Las tasas de crecimiento en valores absolutos de los costos en general son menores que las de los ingresos. Esto ocurre porque existen costos fijos que no crecen al crecer los ingresos. Adicionalmente, existen políticas de eficiencia operacional que permiten controlar los principales costos operacionales. Finalmente, muchos de estos costos no están indexados directamente a la inflación, mientas que los ingresos sí lo están. Estas tasas son revisadas y aprobadas anualmente.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Tasa de Crecimiento – Costos		
Región	**31.12.2025**	**31.12.2024**
V Región	0%-3,9%	0%-2,5%
VII Región	0%-3,9%	0%-2,5%
VIII región	0%-3,9%	0%-2,5%

- **Tasa de crecimiento del EBITDA:** La tasa de crecimiento o decrecimiento del EBITDA es una consecuencia de los efectos que genera la tasa de crecimiento de los ingresos y de los costos. Tanto para la proyección de ingresos como para la proyección de costos, se preparan a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y expectativas.

- En base a las variables anteriores se proyectan los ingresos y costos para obtener un EBITDA estimado por Propiedad de Inversión en Unidades de Fomento. Luego, se descuentan el CAPEX de mantención de activo y los impuestos. Para el caso de activos de propiedad de la Sociedad se aplica un crecimiento a perpetuidad o de anualidad, según sea el caso, a partir del décimo año. La Sociedad ha optado por el método del valor razonable, y en función de lo señalado en el párrafo 40 de la NIC 40, la Sociedad debe medir el Valor Razonable de acuerdo a lo señalado en la NIIF 13; la técnica de valoración que se utiliza es el enfoque del ingreso. La medición del valor razonable dependerá de los hechos y circunstancias específicas del activo o pasivo que se está midiendo y, a su vez, los flujos y tasas de descuento deben ser congruentes internamente. Debido a esto, es importante reafirmar que este tipo de activos requieren un periodo de madurez mayor a 5 años, por esa razón se usan supuestos de tasas y se proyectan flujos por el periodo de 10 años o más. Para el caso de activos que no sean de propiedad de la Sociedad, como por ejemplo cuando el activo se encuentra bajo contrato de arrendamiento, se aplica un crecimiento con inicio el décimo año y término la fecha en que deba devolverse el activo. La Sociedad no cuenta con propiedades de inversión que hayan sido obtenidas por medio de contratos de arrendamiento que impliquen registrar la NIIF 16, y por consecuente, reconocer un activo por derecho de uso.

- Considerando que la Sociedad y su Filial, han adoptado como política la aplicación de valor razonable a sus propiedades de inversión, los efectos de cualquier deterioro sobre estos activos forman parte del ajuste al valor razonable y son recogidos en el modelo de valorización de las propiedades de inversión al aplicar NIC 40.

3.7 Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son directamente imputables a la construcción de propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

3.8 Deterioro de activos financieros y no financieros

Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Sociedad y su Filial realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otros Egresos por función en el Estado de Resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que una entidad contabilice las pérdidas y los cambios de dichas pérdidas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Una pérdida por deterioro para los saldos por cobrar a clientes se produce cuando existe una evidencia objetiva de que la Sociedad y su Filial no serán capaces de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de las cuentas a cobrar. Algunos indicadores de que una cuenta por cobrar pueda ser incobrable son las dificultades financieras, inicio de un proceso de quiebra, una reestructuración financiera y antigüedad de la morosidad de los clientes. El importe y cálculo de la estimación por pérdida por deterioro, se mide en una cantidad igual a las “Pérdidas Crediticias Esperadas”, utilizando el enfoque simplificado establecido en NIIF 9 y para determinar si existe o no deterioro sobre la cartera se realiza un análisis de riesgo de acuerdo a la experiencia histórica sobre la incobrabilidad de la misma, considerando también otros factores de antigüedad hasta llegar a un 100% de las deudas superiores a 360 días, y de aquellos casos que, de acuerdo a la política, se estiman pérdidas parciales por deterioro sobre análisis individuales caso a caso.

La Sociedad aplica el método del enfoque simplificado, debido a que las cuentas por cobrar no deberían superar los 12 meses. Al momento de su adopción se analizó el comportamiento de pago de un determinado periodo, agrupando las cuentas y efectuando un reconocimiento de la antigüedad de los distintos instrumentos de acuerdo al vencimiento y a la condición contractual que da origen a la deuda, generando una matriz de riesgo en base a las tasas históricas de morosidad y aplicando un factor Forward Looking (nota 3.8.a).

a) Medición de la pérdida esperada

La Pérdida Crediticia Esperada corresponde a la probabilidad de pérdidas crediticias de acuerdo con la historia reciente, considerando la incobrabilidad de los últimos 12 meses. Estos ratios históricos se ajustan de acuerdo con la mensualidad y monto de los diferentes documentos por cobrar comerciales históricos. Complementariamente se analiza la cartera de acuerdo con su probabilidad de solvencia en el futuro, su historia financiera reciente y las condiciones de mercado, para determinar la categoría del cliente, para la constitución de provisión con relación a su riesgo definido.

La experiencia de pérdida crediticia real es ajustada por factores de escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se recolectó la información histórica y la visión de la Sociedad de las condiciones económicas durante las vidas esperadas de las cuentas por cobrar. Los factores de escala se basaron en las tasas históricas de morosidad de carteras comerciales, información pública y de la superintendencia financiera del país. Dado que el factor Forward Looking busca llevar el comportamiento histórico de pago a la realidad actual, se define un recálculo de éste al menos una vez al año.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

b) Deterioro crediticio

En cada fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad y su Filial evalúan si estos activos financieros contabilizados a costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando ocurren uno o más eventos que generan un impacto perjudicial en la estimación de los flujos de efectivo futuros.

Los créditos y cuentas por cobrar comerciales corrientes se reconocen a su valor nominal y no se descuentan. La Sociedad y su Filial han determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

3.9 Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

3.9.1 Impuesto a las ganancias: Al cierre de cada período la Sociedad ha reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha cierre del estado de situación financiera.

3.9.2 Impuestos diferidos: Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias entre el estado de situación financiera y el balance tributario se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso.

Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuestos diferidos; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro.
Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad y autoridad tributarias.

3.10 Arrendamientos

La Sociedad como arrendador: Los contratos por arrendamiento donde la Sociedad y su Filial actúan como arrendador, corresponden principalmente a arriendos a locatarios en los Centros Comerciales.

La Sociedad como arrendatario: Los arrendamientos de oficinas, bodegas y terrenos de ciertos centros comerciales se reconocen como un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por el Grupo. Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se carga a la utilidad o pérdida durante el periodo de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los pagos:

- Pagos fijos menos los incentivos de arrendamiento por cobrar.
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa.
- Los importes que se espera sean pagaderos por el arrendatario en garantía de valor residual.
- Precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción.
- Los pagos de multas por la terminación del contrato de arrendamiento, si el término del arrendamiento refleja al arrendatario que ejerce esa opción.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Los flujos futuros de desembolso de los arrendamientos que son descontados a una tasa incremental de financiamiento, la que considera: plazo, tipo de moneda, tipo de bien y valor del pasivo no descontado.
Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar.

3.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a facturación de arriendos mínimos, porcentuales, servicios básicos y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada período. Los ingresos son reconocidos linealmente en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios. La Sociedad y su Filial retienen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento con sus locatarios como arrendamiento operativo.

El reconocimiento de ingresos bajo estos contratos de arrendamiento comienza cuando el locatario tiene el derecho de usar el activo arrendado. Los ingresos por alquileres incluyen rentas participativas (variables) y recuperación de ciertos gastos operativos. Las rentas participativas son reconocidas cuando las ventas comerciales de los locatarios, sujetas a este tipo de rentas, son reportadas por estos.

Ingresos por arriendo: corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados.

3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

En el caso que existieran obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo podrían clasificarse como pasivos no corrientes.

3.13 Provisión por beneficios a los empleados

Las vacaciones del personal son registradas de acuerdo con la legislación vigente. La Sociedad no provisiona las indemnizaciones por años de servicios de su personal, toda vez que estas no se encuentran pactadas a todo evento.

3.14 Políticas de dividendos

Con fecha 12 de agosto de 2019, en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó por unanimidad aprobar y acoger la proposición del Directorio de la Sociedad y establecer como política de dividendos no hacer repartos de utilidades hasta alcanzar niveles de leverage neto menores a las 5,0 veces el EBITDA. La Administración de la Sociedad realiza esta medición al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad monitorea el cumplimiento de esta ratio, el cual es informado al Directorio de forma trimestral.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

A septiembre y diciembre de 2024, la Sociedad alcanzó el nivel de leverage exigido (menor a 5,0 veces el EBITDA), por lo tanto, se autorizó el pago de dividendos el cual se compone por dividendos provisorios (M$14.145.428) con cargo a utilidades del ejercicio y un dividendo definitivo con cargo a utilidades acumuladas (M$14.399.764), ver nota 20.

A junio y diciembre 2025, la Sociedad alcanzó el nivel de leverage exigido (menor a 5,0 veces el EBITDA), por lo tanto, se autorizó el pago de dividendos provisorios de (M$7.850.800) y de (M$19.835.205) respectivamente, ver Nota 20.

3.15 Estado de flujo de Efectivo

El Estado de Flujo de Efectivo Consolidado considera los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, los cuales se detallan a continuación:

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones con un vencimiento original de 90 días o menor de alta liquidez y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Actividades de Operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y su Filial, así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio y de los pasivos de carácter financiero, este incluye los intereses pagados del ejercicio.

La Sociedad considera efectivo y equivalente al efectivo los saldos de efectivo mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que se estipula liquidar a menos de 3 meses, más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio.

Nota 4.- Políticas contables y cambios en las estimaciones contables

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024.

Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo

El siguiente es el detalle del Efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Conceptos	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Efectivo en caja	3.380	265
Saldos en bancos (a)	297.270	1.385.496
Total efectivo	300.650	1.385.761
Inversiones a corto plazo (b)	29.149.120	27.272.753
Depósito a plazo (c)	11.014.546	-
Total equivalentes al efectivo	40.163.666	27.272.753
Efectivo y equivalentes al efectivo	40.464.316	28.658.514

(a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de saldos en bancos corresponde al efectivo de libre disponibilidad de la Compañía.

(b) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el rubro de inversiones a corto plazo corresponde principalmente a fondos mutuos e inversiones en cartera administrada liquidables en menos de 90 días, según el siguiente detalle:

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota M$	31.12.2025 M$
BANCHILE	$	5.120,5965	1.444,0946	7.394.626
BANCHILE	$	1.659,2288	1.463,7393	2.428.678
BANCO BCI	$	1.240,6437	4.704,4353	5.836.528
BANCO BCI	$	41.093,4297	18,0166	740.364
BANCO SCOTIABANK	$	4.739,9400	1.992,4125	9.443.916
BANCO SCOTIABANK	$	4.628,0074	8,0715	37.355
BANCO SANTANDER	$	121,4400	6.285,7850	763.346
BANCO SANTANDER	$	6.268,7468	1,4392	9.022
BANCO ITAU	$	12.861,4500	194,0127	2.495.285
Total				29.149.120

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota M$	31.12.2024 M$
BANCHILE	$	301,9441	1.371,4755	414.109
BANCHILE	$	68.114,4809	24,9629	1.700.334
BANCO BCI	$	238,2585	50.379,7383	12.003.401
BANCO BCI	$	55,5427	16.442,3293	913.251
BANCO SCOTIABANK	$	9.456,4354	1.294,5320	12.241.658
Total				27.272.753

(c) El detalle de los depósitos a plazo al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Institución	Moneda	Fecha Colocación	Fecha Vencimiento	Tasa de interés mensual %	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
ITAU	UF	30-12-2025	31-03-2026	0,256%	1.800.174	-
ITAU	$	30-12-2025	29-01-2026	0,400%	1.600.000	-
ITAU	$	30-12-2025	02-03-2026	0,415%	1.600.000	-
CONSORCIO	$	30-12-2025	31-03-2026	0,400%	1.800.000	-
CONSORCIO	$	30-12-2025	02-03-2026	0,400%	1.600.000	-
CONSORCIO	$	30-12-2025	29-01-2026	0,400%	1.600.000	-
CONSORCIO	$	21-10-2025	14-01-2026	0,430%	1.014.372	-
Total					11.014.546	-

Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo (continuación)

El detalle de Efectivo y equivalente al efectivo por tipo de moneda al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Tipo moneda	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Peso Chileno	38.664.142	28.657.790
Unidad de Fomento (UF)	1.800.174	-
Dólar Estadounidense	-	724
Total	40.464.316	28.658.514

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento son aquellos para los que flujos de efectivo fueron, o serán, clasificados en el estado de flujo de efectivo como flujo de efectivo de actividades de financiamiento:

31.12.2025	Saldo al	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo al
Pasivos que se originan de actividad Financiera	01.01.2025 (*)	Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	31.12.2025
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Préstamos Bancarios	243.500.123	-	(52.946.935)	(10.681.993)	179.871.195	-	9.088.431	9.861.592	198.821.218
Emisión de bonos	75.813.849	59.308.785	-	(3.819.540)	131.303.094	-	2.138.585	4.622.801	138.064.480
Pasivos por arrendamientos (1)	1.823.653	-	(329.440)	(56.360)	1.437.853	53.300	17.376	56.360	1.564.889
Total	321.137.625	59.308.785	(53.276.375)	(14.557.893)	312.612.142	53.300	11.244.392	14.540.753	338.450.587

31.12.2024	Saldo al	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo al
Pasivos que se originan de actividad Financiera	01.01.2024 (*)	Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	31.12.2024
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Préstamos Bancarios	402.041.863	-	(172.249.830)	(13.890.969)	215.901.064	-	13.632.600	13.966.459	243.500.123
Emisión de bonos	-	73.412.411	-	(2.838.537)	70.573.874	-	2.458.020	2.781.955	75.813.849
Pasivos por arrendamientos (1)	968.182	-	(304.762)	(45.374)	618.046	1.100.982	59.251	45.374	1.823.653
Total	403.010.045	73.412.411	(172.554.592)	(16.774.880)	287.092.984	1.100.982	16.149.871	16.793.788	321.137.625

(*) Saldo correspondiente a la porción corriente y no corriente

(1) Los flujos de efectivo pagados por concepto de arriendo al 31 de diciembre de 2025 fueron M$329.440 y M$56.360, sumando un total de M$385.800. Al 31 de diciembre de 2024, los flujos pagados fueron M$304.762 y M$45.374, sumando un total de M$350.136. Los montos en el concepto “Provenientes” no corresponden a flujo según la NIIF 16.

Nota 6.- Otros activos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los otros activos financieros corresponde es el siguiente:

Tipo moneda	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Depósitos a plazo (*)	2.000.000	-
Otros activos financieros	2.000.000	-

(*) Saldo corresponde a depósitos a plazo tomados por un periodo superior a 90 días.

Institución	Moneda	Fecha Colocación	Fecha Vencimiento	Tasa de interés mensual %	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
BTG	$	30-12-2025	27-04-2026	0,412%	1.000.000	-
BTG	$	30-12-2025	29-05-2026	0,412%	1.000.000	-
Total					2.000.000	-

Nota 7.- Otros activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Seguros Pagados por Anticipados	526.083	15.970
Gastos Anticipados Marketing	110.486	14.583
Gastos asociados a colocación de bonos	-	14.717
Otros activos no financieros	636.569	45.270

Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes

Deudores por ventas

Este rubro está compuesto por facturas por cobrar correspondientes a los arriendos de los locales y espacios comerciales, servicios de mantención y otros, neto de deterioro de cartera.

Documentos por cobrar

Bajo este rubro se clasifican, cheques a fecha, letras y pagarés por cobrar a locatarios, que corresponden a cancelación de facturas por arriendo y otros, neto de deterioro de cartera.

Deudores varios

Este rubro está compuesto por otros deudores, por aportes reembolsables de Aguas Nuevo Sur Maule S.A., Esval S.A. y cuentas corrientes del personal, neto de deterioro

Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes es el siguiente:

Corriente	31.12.2025			31.12.2024		
	Valor bruto M$	Deterioro de cartera M$	Valor neto M$	Valor bruto M$	Deterioro de cartera M$	Valor neto M$
Deudores por venta	4.031.571	(287.056)	3.744.515	4.589.639	(151.919)	4.437.720
Documentos por cobrar (a)	2.739.343	(1.500.704)	1.238.639	2.621.858	(1.281.321)	1.340.537
Deudores varios (b)	629.965	-	629.965	90.776	-	90.776
Total	7.400.879	(1.787.760)	5.613.119	7.302.273	(1.433.240)	5.869.033

a) Documentos por cobrar corresponde a cheques en cartera, cheques protestados y deuda en cobranza judicial.

b) Deudores varios corresponde a importes de menor valor que no son considerados un riesgo para la Compañía, por lo tanto, no generan deterioro. Por ejemplo, anticipos a proveedores, anticipo a constructoras, fondos por rendir, garantías de acreedores.

Estratificación de Cartera:

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se presentan las siguientes carteras con exposición al riesgo crediticio:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2025									Total M$
	Vigente	0-30 ds	31-60 ds	61-90 ds	91-120 ds	121-200 ds	201-280 ds	281-360 ds	> 361 ds	
Facturas por cobrar, bruto	2.316.991	427.365	220.629	91.367	145.049	193.785	117.548	52.647	466.190	4.031.571
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(5.994)	(9.501)	(3.321)	(7.498)	(19.202)	(36.666)	(10.329)	(194.545)	(287.056)
Documentos por cobrar, bruto	78.188	91.708	59.357	22.195	31.492	114.525	100.147	22.906	2.218.825	2.739.343
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(241)	(1.466)	(993)	(2.151)	(10.233)	(15.842)	(4.116)	(1.465.662)	(1.500.704)
Deudores varios	629.965	-	-	-	-	-	-	-	-	629.965
Total	3.025.144	512.838	269.019	109.248	166.892	278.875	165.187	61.108	1.024.808	5.613.119

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2024									Total M$
	Vigente	0-30 ds	31-60 ds	61-90 ds	91-120 ds	121-200 ds	201-280 ds	281-360 ds	> 361 ds	
Facturas por cobrar, bruto	2.748.990	620.334	340.520	111.702	66.963	85.799	156.275	54.808	404.248	4.589.639
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(2.132)	(6.075)	(3.418)	(1.876)	(7.346)	(17.709)	(12.326)	(101.037)	(151.919)
Documentos por cobrar, bruto	44.784	107.135	87.932	16.400	18.420	113.455	11.030	13.355	2.209.347	2.621.858
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(263)	(2.117)	(263)	(298)	(9.280)	(797)	(3.144)	(1.265.159)	(1.281.321)
Deudores varios	90.776	-	-	-	-	-	-	-	-	90.776
Total	2.884.550	725.074	420.260	124.421	83.209	182.628	148.799	52.693	1.247.399	5.869.033

Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de la cartera de clientes (deudores por venta y documentos por cobrar) por tramos de morosidad es el siguiente:

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada 31.12.2025				Monto Total cartera bruta en M$
	N° clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta en M$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta en M$	
Vigente	147	2.946.956	7	78.188	3.025.144
0-30 días	67	427.365	18	91.708	519.073
31-60 días	20	220.629	4	59.357	279.986
61-90 días	17	91.367	1	22.195	113.562
91-120 días	10	145.049	3	31.492	176.541
121-200 días	17	193.785	11	114.525	308.310
201-280 días	11	117.548	8	100.147	217.695
281-360 días	2	52.647	2	22.906	75.553
> 361 días (*)	32	1.140.240	14	1.544.775	2.685.015
Total		5.335.586		2.065.293	7.400.879

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada 31.12.2024				Monto Total cartera bruta en M$
	N° clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta en M$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta en M$	
Vigente	143	2.839.766	6	44.784	2.884.550
0-30 días	78	620.334	21	107.135	727.469
31-60 días	32	340.520	12	87.932	428.452
61-90 días	8	111.702	3	16.400	128.102
91-120 días	5	66.963	2	18.420	85.383
121-200 días	11	85.799	7	113.455	199.254
201-280 días	6	156.275	3	11.030	167.305
281-360 días	2	54.808	2	13.355	68.163
> 361 días (*)	38	1.193.236	15	1.420.359	2.613.595
Total		5.469.403		1.832.870	7.302.273

La estratificación de la tabla anterior se construyó considerando los documentos de cada cliente por tramo, así que un mismo cliente puede presentarse a la vez en distintos tramos de morosidad.

(*) En este tramo se incluye la deuda en cobranza judicial en la cartera no repactada, dado que dichos documentos mantienen las condiciones originales de pago.

Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los documentos por cobrar se aperturan por casos de cheques en cartera, pagarés, documentos protestados o en cobranza judicial, es el siguiente:

	Cartera no securitizada 31.12.2025		Cartera no securitizada 31.12.2024	
Documentos por cobrar	N° clientes	Monto Cartera en M$	N° clientes	Monto Cartera en M$
Cheques en Cartera	52	541.833	56	433.002
Pagarés	18	1.523.461	15	1.399.868
En cobranza judicial	20	674.049	22	788.988
Total		2.739.343		2.621.858

Cuentas por cobrar, no corrientes

Este rubro está compuesto por otros deudores.

A continuación, se presentan los saldos al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

No Corriente	31.12.2025			31.12.2024		
	Valor bruto M$	Deterioro de cartera M$	Valor neto M$	Valor bruto M$	Deterioro de cartera M$	Valor neto M$
Pagarés de clientes	233.053	-	233.053	175.328	-	175.328
Otros deudores UF (a)	4.632.182	-	4.632.182	4.962.638	-	4.962.638
Derechos por cobrar, no corrientes	4.865.235	-	4.865.235	5.137.966	-	5.137.966

a) Otros deudores en UF corresponde principalmente a mutuos de largo plazo por habilitación de locales. Estos mutuos tienen un plazo promedio de 8 años con una tasa promedio en UF de 4,4% anual. A la fecha de estos Estados Financieros, los contratos de mutuos se encuentran al día en sus pagos, y estos cuentan con garantía mediante prenda sin desplazamiento, por lo que no se identifican riesgos de crédito significativos que requieran provisión de deterioro.

Deterioro cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes

El movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar corriente y no corriente es el siguiente:

Movimientos	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Saldo inicial	**(1.433.240)**	**(1.765.689)**
Recuperación/(Deterioro) del ejercicio	(1.039.835)	(316.449)
Castigos del ejercicio	685.315	648.898
Saldo final	(1.787.760)	(1.433.240)

De acuerdo con lo señalado en la NIIF 7 párrafo 35L, la Sociedad y su Filial al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no posee importes significativos de recuperación ni gestiones pendientes de cobranza.

Nota 9.- Partes relacionadas

Las transacciones con otras entidades que sean partes vinculadas se revelan en los Estados Financieros consolidados de la Sociedad y su Filial. Las transacciones entre la matriz y su Filial y sus accionistas o relacionadas, corresponden a operaciones habituales al giro de la Inmobiliaria.

a) Cuentas por cobrar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Nombre	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2025		31.12.2024	
				Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
				M$	M$	M$	M$
COMERCIAL ECCSA S.A.	83.382.700-6	Indirecta	Arriendo contractual	716	-	-	-
				716	-	-	-

b) Cuentas por pagar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no posee cuentas por pagar con entidades relacionadas.

c) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2025		31.12.2024	
				Monto M$	Efecto en resultados (cargo)/ abono M$	Monto M$	Efecto en resultados (cargo)/ abono M$
COMERCIAL ECCSA S.A. (*)	83.382.700-6	Indirecta	Arriendo contractual (1)	4.514.237	3.794.362	4.051.867	3.405.781
COMERCIAL ECCSA S.A. (*)	83.382.700-6	Indirecta	Serv. no operacionales (2)	2.518.216	-	2.411.104	-
BANCO RIPLEY (*)	97.947.000-2	Indirecta	Arriendo contractual (1)	68.645	68.494	65.747	65.602
BANCO RIPLEY (*)	97.947.000-2	Indirecta	Serv. no operacionales (2)	18.939	-	18.141	-
ARAUCO VIÑA SPA	77.112.778-9	Accionista	Dividendos pagados	13.843.003	-	14.272.596	-
RIPLEY MARINA S.A.	77.604.813-5	Accionista	Dividendos pagados	13.843.002	-	14.272.596	-

(*) Tanto Comercial ECCSA como Banco Ripley, poseen una relación indirecta con la Sociedad, debido a que mantienen relación con uno de los socios accionistas. La relación de arriendo contractual se genera por el arriendo de locales comerciales, cuyos contratos fueron acordados en condiciones de mercado, y los ingresos por arrendamiento generados son registrados en el rubro de ingresos operaciones, los que al 31 de diciembre de 2025 ascienden a M$3.862.856.
(1) Los ingresos por arriendo contienen rentas fijas, variables y servicios.
(2) Los servicios no operacionales están compuestos por desembolsos asociados a áreas comunes.

d) Remuneraciones al directorio

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no ha efectuado pagos al directorio por concepto de remuneraciones.

El directorio vigente al 31 de diciembre de 2025 está compuesto por las siguientes personas:

Directores	
Eduardo Pérez Marchant	Sergio Hidalgo Herazo
Andrés Torrealba Ruiz-Tagle	Mauricio San Miguel Vásquez
Presidente del Directorio	
Eduardo Pérez Marchant	

Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Concepto	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Impuesto renta por pagar	(8.631.533)	-
Pagos provisionales mensuales	8.669.984	-
Créditos gastos de capacitación	38.485	-
Otros créditos	13.000	-
Activos por impuestos corrientes (1)	89.936	-

(1) A diciembre 2025, la Matriz ha efectuado pagos provisorios mensuales superiores al impuesto renta devengado del 2025, generando a este periodo un saldo a favor de la Compañía. El 2024, el impuesto renta neto de PPM dio a pago, por lo que se reveló en pasivo corriente.

Concepto	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Impuesto renta por pagar	1.405.364	9.494.182
Pagos provisionales mensuales	(1.265.105)	(7.999.846)
Créditos gastos de capacitación	-	(37.826)
Otros créditos	-	(13.000)
Pasivos por impuestos corrientes (2)	140.259	1.443.510

(2) El impuesto por pagar a diciembre 2025 corresponde a la Filial de la Sociedad. El 2024 contiene el impuesto a pagar tanto de la Matriz (M$8.275.678) como la Filial (M$1.218.504). Variación 2025 dada principalmente por cambio de tasa de PPM.

Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Rubro	31.12.2025			31.12.2024		
	Saldo bruto M$	Amortización acumulada M$	Saldo neto M$	Saldo bruto M$	Amortización acumulada M$	Saldo neto M$
Programas informáticos	897.475	(663.405)	234.070	861.239	(447.768)	413.471
Marca Mall del Centro de Concepción	8.699.606	-	8.699.606	8.699.606	-	8.699.606
Activos intangibles	9.597.081	(663.405)	8.933.676	9.560.845	(447.768)	9.113.077

Al 31 de diciembre de 2025 el movimiento de los activos intangibles es el siguiente:

31.12.2025 M$	Adquisiciones		Total activos intangibles M$
	Programas informáticos	Marca Mall del Centro Concepción	
Saldo inicial al 01.01.2025	**413.471**	**8.699.606**	**9.113.077**
Adiciones	36.236	-	36.236
Bajas	-	-	-
Amortizaciones	(65.936)	-	(65.936)
Otros Cambios (*)	(149.701)	-	(149.701)
Saldo final al 31.12.2025	234.070	8.699.606	8.933.676

(*) Corresponde a reclasificación de depreciación acumulada entre el rubro de Propiedad planta y equipo e intangible

Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía (continuación)

Al 31 de diciembre de 2024, el movimiento de los activos intangibles es el siguiente:

31.12.2024 M$	Adquisiciones		Total activos intangibles M$
	Programas informáticos	Marca Mall del Centro Concepción	
Saldo inicial al 01.01.2024	**269.935**	**8.699.606**	**8.969.541**
Adiciones	195.901	-	195.901
Bajas	-	-	-
Amortizaciones	(52.365)	-	(52.365)
Saldo final al 31.12.2024	413.471	8.699.606	9.113.077

El intangible de vida útil indefinida existente corresponde al derecho de marca Mall del Centro de Concepción. El activo intangible de vida útil indefinida es sometido al menos anualmente a un test de deterioro para comprobar que el valor de registro de la inversión no excede su valor recuperable. Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existe deterioro.

Nota 12.- Propiedad, planta y equipo

Los saldos de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Rubro	31.12.2025			31.12.2024		
	Saldo bruto M$	Depreciación acumulada M$	Saldo neto M$	Saldo bruto M$	Depreciación acumulada M$	Saldo neto M$
Equipamientos y tecnologías de la info.	2.504.230	(1.707.850)	796.380	2.049.711	(1.702.403)	347.308
Instalaciones fijas y accesorios	2.581.424	(2.279.892)	301.532	2.424.546	(1.800.242)	624.304
Otras propiedades, planta y equipos	972.168	(836.273)	135.895	904.409	(847.326)	57.083
Propiedades, planta y equipo	6.057.822	(4.824.015)	1.233.807	5.378.666	(4.349.971)	1.028.695

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente:

Rubro	31.12.2025					
	Saldo inicial al 01.01.2025 M$	Otros incrementos (disminución) (*) M$	Adiciones M$	Bajas M$	Gastos por depreciación M$	Total propiedad, planta y equipo M$
Equipamientos y tecnologías de la info.	347.308	128.734	456.039	(1.520)	(134.181)	796.380
Instalaciones fijas y accesorios	624.304	22.705	208.794	(51.915)	(502.356)	301.532
Otras propiedades, planta y equipos	57.083	50.177	67.759	-	(39.124)	135.895
Total propiedades, planta y equipo	1.028.695	201.616	732.592	(53.435)	(675.661)	1.233.807

(*) Incluye reclasificación de depreciación acumulada entre el rubro de Propiedad planta y equipo e intangible por M$149.701.

Nota 12.- Propiedad, planta y equipo (continuación)

Rubro	31.12.2024					
	Saldo inicial al 01.01.2024	Otros incrementos (disminución) (*)	Adiciones	Bajas	Gastos por depreciación	Total propiedad, planta y equipo
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Equipamientos y tecnologías de la info	229.286	-	292.538	-	(174.516)	347.308
Instalaciones fijas y accesorios	647.120	-	206.547	-	(229.363)	624.304
Otras propiedades, planta y equipos	74.898	-	44.502	-	(62.317)	57.083
Total propiedades, planta y equipo	951.304	-	543.587	-	(466.196)	1.028.695

El cargo a resultados de la Depreciación se encuentra registrado en el rubro de Gastos de administración y los importes por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

Concepto	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Gasto por depreciación (Nota 22)	(675.661)	(466.196)
Total gasto por depreciación	(675.661)	(466.196)

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen restricciones en la titularidad de propiedad, planta y equipo, ni tampoco existen compromisos para la adquisición en este rubro. El valor razonable de las propiedades, planta y equipo no son significativamente diferente de su importe en libro.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existe evidencia de indicadores de deterioro.

Nota 13.- Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y locales comerciales que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Estas propiedades de inversión se separan y controlan según la siguiente distribución: Mall Marina, Mall Curicó, Mall Boulevard, Mall Marina Oriente y Mall del Centro Concepción.

Los saldos al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Propiedades	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Mall Marina	312.861.022	284.767.518
Mall Marina Oriente	98.060.921	88.039.797
Mall Boulevard	56.034.818	49.447.505
Mall Curicó	110.855.948	105.521.888
Mall Concepción	130.503.965	120.087.692
Total Propiedad de inversión	708.316.674	647.864.400

Nota 13.- Propiedad de inversión (continuación)

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

31.12.2025	M$
Saldo al inicio	**647.864.400**
Adiciones	4.914.582
Ganancia por ajustes al valor razonable (Nota 26)	55.537.692
Saldo final al 31.12.2025	708.316.674

31.12.2024	M$
Saldo al inicio	**617.131.641**
Adiciones	3.093.893
Ganancia por ajustes al valor razonable (Nota 26)	27.638.866
Saldo final al 31.12.2024	647.864.400

De acuerdo con lo indicado en la Nota 3.6 de los Estados Financieros consolidados, las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable determinado en el cierre anual en base a valuaciones realizadas por la Administración, reconociendo el efecto en el resultado del periodo en el cual se determinó el ajuste.

Los efectos reconocidos en los resultados del período relacionados con las propiedades de inversión son los siguientes:

Cifras en M$	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión	22	71.499.818	66.024.313
Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión	22	(2.584.918)	(2.597.777)

Los compromisos y restricciones que la Sociedad y su Filial poseen sobre las Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentran reveladas en la nota 33.2.

Nota 14.- Impuestos diferidos

El saldo de impuesto diferido registrados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Activos		Pasivos	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	M$	M$	M$	M$
Deterioro cuentas por cobrar	482.695	386.975	-	-
Provisión vacaciones	95.548	63.477	-	-
Derecho de uso	20.315	16.118	-	-
Otros Activos	(71.561)	(52.768)	-	-
Gastos Financieros activados	-	-	(415.537)	(558.459)
Activos por instrumentos financieros	-	-	(466.135)	(378.488)
Activos intangibles	-	-	(2.348.891)	(2.348.891)
Propiedad de inversión	-	-	(129.915.775)	(113.245.139)
Sub total	526.997	413.802	(133.146.338)	(116.530.977)
Total impuesto diferido, neto	-	-	(132.619.341)	(116.117.175)

Nota 14.- Impuestos diferidos (continuación)

El gasto por impuesto corriente a las ganancias al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Rubro	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Gasto por impuestos corrientes (*)	(10.033.090)	(9.494.182)
Total gasto por impuestos corrientes, neto	(10.033.090)	(9.494.182)
Gasto diferido por diferencias temporarias	(16.502.166)	(8.198.726)
Otros efectos impositivos	(104.807)	5.404
Total gasto por impuestos diferidos, neto	(16.606.973)	(8.193.322)
Gasto por impuesto a las ganancias	(26.640.063)	(17.687.504)

(*) El gasto por impuestos corrientes correspondiente al cuarto trimestre 2025 es de M$3.255.878 y para el cuarto trimestre 2024 es de M$3.159.728.

La reconciliación de la tasa al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Concepto	Impuesto tasa 27% M$ 31.12.2025	Impuesto tasa 27% M$ 31.12.2024
Resultado financiero antes de Impuestos	95.760.799	62.960.905
Impuesto teórico tasa 27%	(25.855.416)	(16.999.444)
Diferencia tributaria	15.717.519	7.510.666
Diferencias financieras	(16.502.166)	(8.198.726)
Total gastos por impuesto sociedades	(26.640.063)	(17.687.504)
Tasa efectiva	27,82%	28,09%

Nota 15.- Otros pasivos financieros

El detalle del rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Préstamos bancarios	42.549.582	50.256.411	156.271.636	193.243.712
Emisión de bonos (1)	743.049	367.560	137.321.431	75.446.289
Total	43.292.631	50.623.971	293.593.067	268.690.001

(1) Con fecha 11 de abril de 2024, la Sociedad Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. emitió dos bonos (Serie C y E) a través de remate holandés. El bono Serie C, fue emitido por 1.000.000 UF con plazo de 7 años y el bono Serie E fue emitido por 1.000.000 UF con plazo de 10 años. Los montos recaudados por la colocación de las Series C y E fueron de M$37.323.933 y M$36.088.477, respectivamente. La Serie C tiene 3 años de gracia y luego pago semestral, mientras que la Serie E tiene 10 años de gracia y un pago bullet.

Con fecha 5 de septiembre de 2025, la Sociedad realizó una nueva emisión correspondiente al bono Serie G, por un monto de 1.500.000 UF, a un plazo de 7 años, con 5 años de gracia y posterior pago semestral. El monto recaudado por la colocación de esta serie alcanzó los M$59.308.785.

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

a) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

31.12.2025				Corriente								
									Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)			
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance	Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
								M$	M$	M$	M$	M$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	781.055	-	-	1.008.693	1.008.693
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.789.907	-	-	3.603.008	3.603.008
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.789.907	-	-	3.603.008	3.603.008
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	7.023.037	-	3.584.574	3.531.259	7.115.833
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.384.962	1.720.817	-	1.720.777	3.441.594
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.866.637	-	-	3.763.975	3.763.975
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.866.637	-	-	3.763.975	3.763.975
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	5.733.314	-	-	7.527.911	7.527.911
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.401.559	-	-	6.975.872	6.975.872
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.401.559	-	-	6.975.872	6.975.872
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	3.511.008	-	-	4.534.311	4.534.311
Total								42.549.582	1.720.817	3.584.574	47.008.661	52.314.052

b) Emisión de bonos, corrientes:

31.12.2025			Corriente								
								Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)			
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance (1)	Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
							M$	M$	M$	M$	M$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	190.048	-	-	1.495.599	1.495.599
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	190.048	-	-	1.495.599	1.495.599
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	G	UF	Semestral	3,01	2,90	362.953	-	-	1.715.771	1.715.771
Total							743.049	-	-	4.706.969	4.706.969

(1) Saldo corresponde a los intereses devengados por los bonos

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

c) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

31.12.2025				No Corriente										
									Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)					
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual%	Saldo balance M$	Uno a dos años M$	Dos a tres años M$	Tres a cuatro años M$	Cuatro a cinco años M$	Cinco años y más M$	Total M$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	3.734.031	970.792	933.250	2.216.701	-	-	4.120.743
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	13.337.669	3.467.576	3.333.494	7.917.822	-	-	14.718.892
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	13.337.669	3.467.576	3.333.494	7.917.822	-	-	14.718.892
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	1.697.266	1.720.777	-	-	-	-	1.720.777
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	13.933.397	3.622.464	3.482.423	8.271.430	-	-	15.376.317
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	13.933.397	3.622.464	3.482.423	8.271.430	-	-	15.376.317
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	27.866.795	7.244.968	6.964.806	16.542.939	-	-	30.752.713
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	25.823.174	6.713.628	6.454.006	15.329.709	-	-	28.497.343
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	25.823.174	6.713.628	6.454.006	15.329.709	-	-	28.497.343
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	16.785.064	4.363.838	4.195.114	9.964.329	-	-	18.523.281
Total								156.271.636	41.907.711	38.633.016	91.761.891	-	-	172.302.618

d) Emisión de bonos, no corrientes:

31.12.2025								No Corriente					
								Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)					
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance M$	Uno a dos años M$	Dos a tres años M$	Tres a cuatro años M$	Cuatro a Cinco años M$	Cinco años y más M$	Total M$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	39.642.072	11.334.109	10.960.189	10.586.349	10.212.430	-	43.093.077
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	38.529.253	1.495.599	1.495.599	1.495.599	1.495.599	44.214.756	50.197.152
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	G	UF	Semestral	3,01	2,90	59.150.106	1.715.771	1.715.771	1.715.771	31.297.250	30.439.404	66.883.967
Total							137.321.431	14.545.479	14.171.559	13.797.719	43.005.279	74.654.160	160.174.196

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

e) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31.12.2024				Corriente								
									Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)			
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance M$	Un mes M$	Uno a tres meses M$	Tres a doce meses M$	Total M$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	743.958	-	-	1.011.464	1.011.464
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.657.361	-	-	3.612.870	3.612.870
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.657.361	-	-	3.612.870	3.612.870
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.859.545	-	3.571.029	3.521.242	7.092.271
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.633.028	-	-	9.768.286	9.768.286
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.223.754	1.663.999	-	1.663.999	3.327.998
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.711.832	-	-	3.774.239	3.774.239
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.711.832	-	-	3.774.239	3.774.239
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	5.423.663	-	-	7.548.478	7.548.478
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.144.934	-	-	6.994.908	6.994.908
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.144.934	-	-	6.994.908	6.994.908
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	3.344.209	-	-	4.546.690	4.546.690
Total								50.256.411	1.663.999	3.571.029	56.824.193	62.059.221

f) Emisión de bonos corrientes al 31 de diciembre 2024

31.12.2024			Corriente								
								Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)			
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance (1) M$	Un mes M$	Uno a tres meses M$	Tres a doce meses M$	Total M$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	183.780	-	-	1.446.235	1.446.235
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	183.780	-	-	1.446.235	1.446.235
Total							367.560	-	-	2.892.470	2.892.470

(1) Saldo corresponde a los intereses devengados por los bonos

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

g) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31.12.2024				No Corriente										
								Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)						
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. Anual %	Saldo balance	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años y más	Total
								M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	4.388.492	975.400	938.750	902.446	2.143.536	-	4.960.132
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.675.354	3.484.086	3.353.124	3.223.468	7.656.485	-	17.717.163
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.675.354	3.484.086	3.353.124	3.223.468	7.656.485	-	17.717.163
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.722.921	6.880.967	-	-	-	-	6.880.967
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	4.854.271	3.327.999	1.663.981	-	-	-	4.991.980
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.375.495	3.639.741	3.502.900	3.367.481	7.998.421	-	18.508.543
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.375.495	3.639.741	3.502.900	3.367.481	7.998.421	-	18.508.543
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	32.750.990	7.279.443	7.005.839	6.734.924	15.996.919	-	37.017.125
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.349.185	6.745.625	6.492.036	6.240.983	14.823.733	-	34.302.377
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.349.185	6.745.625	6.492.036	6.240.983	14.823.733	-	34.302.377
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	19.726.970	4.384.650	4.219.804	4.056.649	9.635.444	-	22.296.547
Total								193.243.712	50.587.363	40.524.494	37.357.883	88.733.177	-	217.202.917

h) Emisión de bonos, no corrientes al 31 de diciembre de 2024:

31.12.2024				No Corriente									
								Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)					
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual%	Tasa contract.anual %	Saldo balance	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años y más	Total
							M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	38.309.323	1.446.235	10.960.013	10.598.435	10.236.934	9.875.356	43.116.973
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	37.136.966	1.446.235	1.446.235	1.446.235	1.446.235	44.201.629	49.986.569
Total							75.446.289	2.892.470	12.406.248	12.044.670	11.683.169	54.076.985	93.103.542

Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados, corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Vacaciones	353.880	235.099
Provisiones por beneficios a los empleados	353.880	235.099

El movimiento de las obligaciones por beneficio a los empleados, corrientes al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Concepto	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Saldo Inicial	235.099	257.204
Provisión utilizada	(250.779)	(151.259)
Incremento Provisión	369.560	129.154
Total (*)	353.880	235.099

(*) Aumento en la provisión de vacaciones se genera principalmente por aumento en vacaciones progresivas y nuevos ingresos a la Compañía (165 colaboradores al 31 de diciembre de 2025 vs 155 al 31 de diciembre de 2024)

Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Corriente	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Proveedores	1.799.239	2.396.588
Retenciones	2.967.079	2.544.257
Acreedores varios	18.466	326.643
Facturas por recibir	2.350.374	1.802.619
Total	7.135.158	7.070.107

El período promedio para el pago a proveedores es de 30 días en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, por lo que el valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar (continuación)

El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

a) Proveedores con pagos al día

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Bienes	88.017	458.487
Servicios	1.619.295	1.879.946
Total	1.707.312	2.338.433

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Bienes	26.401	-
Servicios	65.526	58.155
Total	91.927	58.155

La situación de liquidez que presenta Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial permite cumplir sin mayores problemas las obligaciones comprometidas con sus proveedores. Es por ello, que las cifras que se muestran como proveedores con pagos vencidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se deben principalmente a casos en los cuales hay facturas con diferencias en conciliación documentaria, las que, en su mayoría, se resuelven en el corto plazo por la continua gestión que se realiza sobre los pagos a nuestros proveedores.

Nota 18.- Otros pasivos no financieros

El detalle de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	No Corrientes	
	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Garantías en efectivo (*)	3.144.604	3.112.251
Total	3.144.604	3.112.251

(*) Corresponden al dinero entregado por los locatarios para resguardar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales, según lo pactado en contrato de arriendo.

Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento

El movimiento de rubro derechos de uso distintos a propiedad de inversión asociados a activos sujetos a NIIF 16 es la siguiente:

	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Saldo inicial	1.763.956	915.762
Adiciones (*)	73.671	1.173.112
Amortizaciones del ejercicio	(347.971)	(324.918)
Saldo final	1.489.656	1.763.956

El movimiento de rubro derecho de uso distinto a propiedad de inversión asociada a activos sujetos a NIIF 16 es el siguiente:

	31.12.2025				31.12.2024			
	Oficina M$	Terreno M$	Bodegas M$	Total M$	Oficina M$	Terreno M$	Bodegas M$	Total M$
Saldo Inicial	1.035.327	728.629	-	1.763.956	141.937	773.825	-	915.762
Adiciones (*)	11.123	9.248	53.300	73.671	1.126.074	47.038	-	1.173.112
Amortización del periodo	(229.284)	(92.037)	(26.650)	(347.971)	(232.684)	(92.234)	-	(324.918)
Saldo Final	817.166	645.840	26.650	1.489.656	1.035.327	728.629	-	1.763.956

(*) Contiene las altas incurridas en el periodo y otros efectos, por ejemplo, reajuste UF.

La composición de los pasivos por arrendamientos es la siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Pasivos por arrendamientos	345.650	381.784	1.217.007	1.439.638
Intereses devengados	2.232	2.231	-	-
Total	347.882	384.015	1.217.007	1.439.638

Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento (continuación)

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldos al 01.01.2025	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambio que no representan flujos de efectivo			Saldos al 31.12.2025
		Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición (*)	Reajuste UF	Interés	
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Pasivos por Arrendamientos	1.823.653	-	(329.440)	(56.360)	53.300	17.376	56.360	1.564.889
Total	1.823.653	-	(329.440)	(56.360)	53.300	17.376	56.360	1.564.889

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldos al 01.01.2024	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambio que no representan flujos de efectivo			Saldos al 31.12.2024
		Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición (*)	Reajuste UF	Interés	
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Pasivos por Arrendamientos	968.182	-	(304.762)	(45.374)	1.100.982	59.251	45.374	1.823.653
Total	968.182	-	(304.762)	(45.374)	1.100.982	59.251	45.374	1.823.653

(*) Adquisición informada no representa flujo según NIIF 16

El detalle de los pasivos por arrendamiento corriente al 31 de diciembre de 2025 es:

31.12.2025 Categoría	Corriente Tasa incremental de financiamiento %	Saldo Balance M$	Vencimiento en M$ (Flujos no descontados)		
			hasta 90 días	más de 90 días hasta 1 año	Total
Terreno	3,95	92.278	24.915	74.745	99.660
Oficina	2,45	227.679	61.473	184.420	245.893
Bodega	9,61	27.925	7.350	22.050	29.400
Total		347.882	93.738	281.215	374.953

Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento (continuación)

El detalle de los pasivos por arrendamiento no corriente al 31 de diciembre de 2025 es:

31.12.2025 Categoría	No Corriente Tasa incremental de financiamiento %	Vencimiento en M$ (flujos no descontados)						
		Saldo Balance M$	Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 año hasta 3 años	Más de 3 año hasta 4 años	Más de 4 año hasta 5 años	Más de 5 años	Total
Terreno	3,95	609.435	116.528	116.528	116.528	116.528	223.346	689.458
Oficina	2,45	607.572	249.359	379.757	126.586	-	-	755.702
Total		1.217.007	365.887	496.285	243.114	116.528	223.346	1.445.160

El detalle de los pasivos por arrendamiento corriente al 31 de diciembre de 2024 es:

31.12.2024 Categoría	Corriente Tasa incremental de financiamiento %	Saldo Balance M$	Vencimiento en M$ (flujos no descontados)		
			hasta 90 días	más de 90 días hasta 1 año	Total
Terreno	3,95	135.053	36.464	109.393	145.857
Oficina	2,45	248.962	67.220	201.660	268.880
Total		384.015	103.684	311.053	414.737

El detalle de los pasivos por arrendamiento no corriente al 31 de diciembre de 2024 es:

31.12.2024 Categoría	No Corriente Tasa incremental de financiamiento %	Saldo Balance M$	Vencimiento en M$ (flujos no descontados)					
			Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total
Terreno	3,95	645.928	114.083	114.083	114.083	114.083	332.741	789.073
Oficina	2,45	793.710	237.442	241.129	244.815	122.407	-	845.793
Total		1.439.638	351.525	355.212	358.898	236.490	332.741	1.634.866

Nota 20.- Patrimonio

El detalle y movimientos de las cuentas del patrimonio se demuestran en el estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad.

Capital

Los objetivos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al administrar el capital, son el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de ítems y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Administración monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, el que se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y, como se muestra en el estado de situación financiera, más la deuda neta.

En este sentido, la Sociedad ha combinado distintas fuentes de financiamiento tales como: flujos de la operación, créditos bancarios, bonos y otros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M$26.102.080. Los accionistas actualmente tienen participación en partes iguales, 50% cada uno, por lo tanto, tienen derecho a voto. Todas las acciones tienen el mismo rango en lo que se refiere a los activos residuales de la Sociedad, no poseen derechos y privilegios individuales ni restricciones particulares.

Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2025, el capital de la Sociedad está representado por 2.598 (2.598 al 31 de diciembre de 2024) acciones sin valor nominal

Otras reservas

Bajo este rubro se mantienen los efectos determinados en el proceso de convergencia a IFRS de los Estados Financieros de la Sociedad y Filial el año 2009.

Ganancia acumulada

Bajo este rubro se registra la acumulación de los resultados no distribuidos de la Sociedad, neto de los dividendos distribuidos (si aplica) durante el ejercicio.

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Saldo inicial al 1 de enero	223.648.584	206.920.375
Ganancia del ejercicio	69.120.736	45.273.401
Dividendos pagados (1) y (2)	(27.686.005)	(28.545.192)
Total	265.083.315	223.648.584

Nota 20.- Patrimonio (continuación)

(1) En sesión extraordinaria de directorio celebrada el 25 de junio de 2025, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de 200.000 UF, equivalente en pesos a $7.850.800.000 (siete mil ochocientos cincuenta millones ochocientos mil pesos), esto es $3.021.862,97152 (tres millones veintiún mil ochocientos sesenta y dos coma noventa y siete mil ciento cincuenta y dos pesos) por acción, con cargo a utilidades del ejercicio en curso, pagado en junio de 2025.

Por otra parte, en sesión extraordinaria de directorio celebrada el 16 de diciembre de 2025, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de 500.000 UF, equivalente en pesos a $19.835.205.000 (diecinueve mil ochocientes treinta y cinco millones doscientos cinco mil pesos), con cargo a las utilidades del ejercicio en curso, pagado en diciembre de 2025.

(2) En sesión extraordinaria de directorio celebrada con fecha 5 de septiembre de 2024, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de $14.145.428.664 (catorce mil ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos veintiocho mil seiscientos sesenta y cuatro pesos), esto es, $5.444.737,74596 (cinco millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos treinta y siete coma setenta y cuatro mil quinientos noventa y seis pesos) por acción, en dinero, con cargo a las utilidades del ejercicio en curso, que fue pagado en el mes de septiembre de 2024.

Por otra parte, en Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 24 de diciembre de 2024 se acordó la distribución y pago de un dividendo eventual, con cargo a utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, por un total de 375.000 UF, equivalente a esa fecha de $14.399.763.750 (catorce mil trescientos noventa y nueve millones setecientos sesenta y tres mil setecientos cincuenta pesos) con un valor por acción de $7.634.797,92148 (siete millones seiscientos treinta y cuatro mil setecientos noventa y siete coma noventa y dos mil ciento cuarenta y ocho pesos) que fue pagado en el mes de diciembre 2024.

Nota 21.- Ganancia por acción

Las utilidades básicas por acción son calculadas dividiendo las utilidades netas del período atribuible a la matriz por el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

Las ganancias básicas y diluidas por acción al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Concepto	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	69.120.736	45.273.401
Resultado disponible para accionistas comunes	69.120.736	45.273.401
Promedio ponderado de número de acciones	2.598	2.598
Ganancias básicas por acción	26.605	17.426

Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos, porcentuales y servicios de mantención, vigilancia y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada ejercicio y son reconocidos en forma lineal de acuerdo con la vigencia del contrato con el cliente.

a) El siguiente es el detalle de los ingresos y costos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Ingresos y costos ordinarios	Acumulados	
	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Ingresos ordinarios	71.499.818	66.024.313
Costo de ventas	(2.584.918)	(2.597.777)
Margen bruto	68.914.900	63.426.536

b) La composición de los ingresos de actividades ordinarias para cada período es la siguiente:

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados			
	Ingresos por arriendo	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.12.2025 M$	31.12.2025 M$	31.12.2025 M$	31.12.2025 M$
Marina	26.696.211	2.767.194	1.856.375	31.319.780
Boulevard	4.463.534	1.035.617	465.557	5.964.708
Marina Oriente	7.574.714	1.301.380	777.873	9.653.967
Curicó	9.088.680	1.384.768	1.202.062	11.675.510
Concepción	10.946.133	863.647	976.009	12.785.789
Corporativos	-	-	100.064	100.064
Ingresos ordinarios totales	58.769.272	7.352.606	5.377.940	71.499.818

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados			
	Ingresos por arriendo	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.12.2024 M$	31.12.2024 M$	31.12.2024 M$	31.12.2024 M$
Marina	24.918.378	2.410.343	1.500.365	28.829.086
Boulevard	4.058.346	887.214	396.889	5.342.449
Marina Oriente	7.058.583	1.105.740	626.276	8.790.599
Curicó	8.822.432	1.256.805	955.872	11.035.109
Concepción	10.084.721	744.204	784.871	11.613.796
Corporativos	-	-	413.274	413.274
Ingresos ordinarios totales	54.942.460	6.404.306	4.677.547	66.024.313

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, del total de los ingresos por arriendo, aproximadamente un 92,4% y 92,1% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 7,6% y 7,9% a ingresos por arriendos variables, respectivamente.

Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios (continuación)

c) A continuación, se incluyen los principales costos de venta y gastos de administración agrupados:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Depreciación	(675.661)	(466.196)
Amortización	(413.907)	(377.283)
Remuneraciones	(2.366.462)	(2.433.614)
Patente Municipales	(49.311)	(60.389)
Servicios Básicos	(211.820)	(213.608)
Otros (1)	(2.259.572)	(2.304.893)
Total costos y gastos	(5.976.733)	(5.855.983)

(1) Incluye principalmente costos y gastos de la operación como, por ejemplo, mantención, aseo, seguridad, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los efectos por deterioro cuentas por cobrar es:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	(1.039.835)	(316.449)
Total Deterioro cuentas por cobrar	(1.039.835)	(316.449)

Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados

El detalle de beneficios y gastos por empleados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Concepto	Acumulado	
	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Remuneraciones pagadas	(2.038.365)	(2.141.297)
Indemnizaciones pagadas	(328.097)	(292.317)
Total beneficios y gastos por empleados	(2.366.462)	(2.433.614)

Nota 24.- Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros provienen principalmente de inversiones en fondos mutuos y depósitos

a) El detalle del rubro Ingresos Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Intereses Fondos Mutuos Inmobiliaria Mall Viña del Mar	1.159.302	1.929.279
Intereses Depósitos a Plazo Inmobiliaria Mall Viña del Mar	606.271	3.775.232
Intereses Fondos Mutuos Mall del Centro de Concepción SpA	200.770	587.736
Intereses Depósitos a Plazo Mall del Centro Concepcion SpA	43.253	-
Total ingresos financieros	2.009.596	6.292.247

b) El detalle del rubro Costos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Gastos bancarios	(24.115)	(15.276)
Gastos financieros arriendos	(56.810)	(43.607)
Intereses devengados deudas	(14.610.482)	(16.106.410)
Amortización gastos asociados a créditos	(794.144)	(1.217.351)
Total costos financieros	(15.485.551)	(17.382.644)

Nota 25.- Resultado por unidad de reajuste

El resultado se genera principalmente por el reajuste de los préstamos que devengan intereses (pasivos), los cuales en su totalidad están en Unidades de Fomento (UF), detallados en la Nota 15 “Otros pasivos financieros”. El efecto por unidad de reajuste al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025 31.12.2025 M$	01.01.2024 31.12.2024 M$
Reajuste de activos (*)	402.719	3.172.150
Reajuste de pasivos	(11.227.016)	(16.793.353)
Total resultado por unidades de reajuste	(10.824.297)	(13.621.203)

(*) Durante el 2024, se mantenían activos reajustados en UF

Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función

El detalle del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Acumulados	
Conceptos	**01.01.2025 31.12.2025 M$**	**01.01.2024 31.12.2024 M$**
Utilidad revaluación Propiedad de inversión	55.537.692	27.638.866
Interés Cobrado a Clientes	212.385	249.123
Multas Clientes	11.273	63.375
Derechos no ejercidos	4.043	-
Total otros ingresos por función	55.765.393	27.951.364

El detalle del rubro otros gastos por función al 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Acumulados	
Conceptos	**01.01.2025 31.12.2025 M$**	**01.01.2024 31.12.2024 M$**
IVA No recuperable	(96.802)	(101.638)
Donaciones	(86.830)	-
Otros Gastos (*)	(3.960)	(29.102)
Total otros gastos por función	(187.592)	(130.740)

(*) Corresponde a costo asociado a proyecto

Nota 27.- Estados financieros resumidos de la Filial

Los Estados Financieros de Mall del Centro de Concepción SpA al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

	Saldos al	Saldos al
	31.12.2025 M$	**31.12.2024 M$**
Activos corrientes	5.282.164	4.007.585
Activos no corrientes	134.604.470	124.656.104
Total activos	139.886.634	128.663.689
Pasivos corrientes	1.520.589	2.004.679
Pasivos no corrientes	20.529.290	16.939.611
Total pasivos	22.049.879	18.944.290

Nota 28.- Segmentos de operación

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar el negocio por razón social, identificando sus operaciones en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A (IMVM) y Mall del Centro de Concepción SpA (CCP).

Nota 28.- Segmentos de operación (continuación)

31.12.2025 Estado de Situación Financiera	IMVM M$	CCP M$	TOTAL M$
Activos corrientes	43.522.492	5.282.164	48.804.656
Activos no corrientes	590.234.578	134.604.470	724.839.048
Pasivos corrientes	49.749.221	1.520.589	51.269.810
Pasivos no corrientes	410.044.729	20.529.290	430.574.019

31.12.2024 Estado de Situación Financiera	IMVM M$	CCP M$	TOTAL M$
Activos corrientes	30.565.232	4.007.585	34.572.817
Activos no corrientes	540.251.990	124.656.104	664.908.094
Pasivos corrientes	57.752.023	2.004.679	59.756.702
Pasivos no corrientes	372.419.454	16.939.611	389.359.065

31.12.2025 Estado de Resultados	IMVM M$	CCP M$	TOTAL M$
Ingresos ordinarios	58.714.029	12.785.789	71.499.818
Costo de ventas	(1.957.047)	(627.871)	(2.584.918)
Ganancia bruta	56.756.982	12.157.918	68.914.900
Gastos de administración	(2.434.924)	(956.891)	(3.391.815)
Deterioro por cobrar	(628.198)	(411.637)	(1.039.835)
Ingresos financieros	1.765.573	244.023	2.009.596
Costos financieros	(15.455.187)	(30.364)	(15.485.551)
Otros Resultados (1)	34.793.836	9.959.668	44.753.504
Gasto por impuesto a las ganancias	(21.594.702)	(5.045.361)	(26.640.063)
Ganancia (Pérdida)	53.203.380	15.917.356	69.120.736

31.12.2024 Estado de Resultados	IMVM M$	CCP M$	TOTAL M$
Ingresos ordinarios	54.410.517	11.613.796	66.024.313
Costo de ventas	(2.012.024)	(585.753)	(2.597.777)
Ganancia bruta	52.398.493	11.028.043	63.426.536
Gastos de administración	(2.369.986)	(888.220)	(3.258.206)
Deterioro por cobrar	(288.529)	(27.920)	(316.449)
Ingresos financieros	5.704.511	587.736	6.292.247
Costos financieros	(17.347.441)	(35.203)	(17.382.644)
Otros Resultados (1)	1.969.376	12.230.045	14.199.421
Gasto por impuesto a las ganancias	(12.327.276)	(5.360.228)	(17.687.504)
Ganancia (Pérdida)	27.739.148	17.534.253	45.273.401

(1) Considera diferencia de cambio, unidad de reajuste, otros ingresos y gastos por función.

Nota 28.- Segmentos de operación (continuación)

31.12.2025 Estado de Flujo de Efectivo	IMVM M$	CCP M$	TOTALES M$
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	43.541.043	10.159.657	53.700.700
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.973.885)	(709.525)	(5.683.410)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(28.296.757)	(7.914.731)	(36.211.488)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**10.270.401**	**1.535.401**	**11.805.802**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	10.270.401	1.535.401	11.805.802
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	**25.905.319**	**2.753.195**	**28.658.514**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	**36.175.720**	**4.288.596**	**40.464.316**

31.12.2024 Estado de Flujo de Efectivo	IMVM M$	CCP M$	TOTALES M$
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	50.282.023	9.683.411	59.965.434
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	97.017.915	(922.123)	96.095.792
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(132.352.441)	(12.109.812)	(144.462.253)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**14.947.497**	**(3.348.524)**	**11.598.973**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	14.947.497	(3.348.524)	11.598.973
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	**10.957.822**	**6.101.719**	**17.059.541**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	**25.905.319**	**2.753.195**	**28.658.514**

En relación con los principales clientes, ninguno representa más del 10% del total de los ingresos consolidados de la Sociedad.

Nota 29.- Arrendamientos operativos

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial establecen con sus operadores y locatarios de los centros comerciales contratos de arrendamiento operativo de dichos inmuebles. Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamientos y también ingresos variables. Estos últimos son determinados en función de las ventas efectuadas por las tiendas arrendadas.

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo contrato de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.12.2025 M$	31.12.2024 M$
Menos de un año	52.886.332	48.406.027
Entre un año y cinco años	143.299.531	133.586.055
Más de cinco años	79.401.661	81.772.582
Total	275.587.524	263.764.664

Nota 30.- Administración de riesgos financieros

La Administración es la responsable de la obtención de financiamiento para las actividades de la Sociedad y de la administración de los riesgos de tipo de cambio, tasa de interés, liquidez, riesgo de inflación y riesgo de crédito. Esta función opera según un marco de políticas y procedimientos revisados regularmente para administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

De acuerdo con las políticas de administración de riesgos financieros, la Sociedad no adquiere instrumentos derivados con fines especulativos.

a) Riesgos de tipo de cambio

La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio, ya que no tiene ni activos ni pasivos en una moneda distinta del peso chileno

b) Riesgo de tasas de interés

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.
En relación con la deuda financiera, en períodos anteriores, la principal exposición al riesgo de tasas de interés ha estado relacionada con obligaciones con tasas de interés. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se presentan obligaciones en tasa variable, sin cobertura de un derivado en tasa fija. Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija.

c) Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene 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.
La Sociedad no cubre activamente las eventuales variaciones en los flujos de caja esperados por variaciones en la inflación.

d) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al que está expuesto la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes.

(i) Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Área de Crédito y Cobranzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes que está sujeto a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Sociedad. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. 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 un análisis individual de los deudores morosos.

e) Riesgo por liquidez

La Sociedad administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales y créditos con la banca. Adicionalmente, la Sociedad, mantiene líneas de financiamiento no utilizadas, y efectivos y equivalentes al efectivo disponible para cumplir con sus obligaciones de corto plazo.

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 2025, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M$42.464.316 (M$28.658.514 al 31 de diciembre 2024), más líneas de financiamiento no utilizadas por M$7.000.000 para administrar las necesidades de liquidez.

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)

La Sociedad 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 deudas, y los pagos de impuestos por los próximos 12 meses.

f) 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 de largo plazo y ha levantado capital cuando ha sido necesario para mantenerse fiel a las políticas de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de 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.

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.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2025 y 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.

g) 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.

h) Riesgo medioambiental

En la actualidad la industria está expuesta a diversos riesgos medioambientales, principalmente producto de la sequía, que podría afectar la matriz hídrica y energética del país y, consecuentemente, generar alzas en el costo de servicios básicos, tales como el agua y la electricidad. Estos riesgos no se han cuantificado, por lo que no es posible dimensionar sus efectos, aun cuando se estima que podrían afectar la operación normal de una parte de los activos de la Sociedad.

Análisis de deterioro de activos financieros calidad crediticia

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad y su Filial comparan el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte, con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad y su Filial consideran información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)

- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad y su Filial presumen que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad y su Filial tengan información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

La Sociedad y su Filial asumen que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

(i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
(ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
(iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo.

La Sociedad y su Filial consideran que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

La Sociedad y su Filial monitorean regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica, según sea apropiado, para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad y su Filial consideran lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables:

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad y su Filial).

Política de castigo

La Sociedad y su Filial castigan un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos, se procederá al castigo cada vez que se requiera, y de acuerdo a las políticas establecidas, en relación a los servicios que se encuentran impagos, ajustados por estimación de deterioro y que previamente se hayan agotado todos los medios prudenciales de cobro. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad y su Filial, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad y su Filial en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad y su Filial esperan recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para cuentas por cobrar por arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados al medir la cuenta por cobrar por arrendamiento, en conformidad con NIIF 9.

La Sociedad y su Filial reconocen una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI (Valor razonable con cambio en resultado integral), para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la cuenta “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad y su Filial que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, fondos mutuos de renta fija, cuentas por cobrar a clientes, efectivo en cuentas corrientes, entre otros.

La Sociedad efectúa análisis periódicos, y en particular al cierre de cada período, de los factores de deterioro, los criterios utilizados y la cuantificación de este. Los criterios y factores considerados, por cada activo financiero, son los siguientes:

Tramos de deuda	Provisión 31.12.2025 %	Provisión 31.12.2024 %
0 – 30 días	0,59%	0,59%
31 – 60 días	3,31%	3,31%
61 – 90 días	5,13%	5,13%
91 – 120 días	6,83%	6,83%
121 – 200 días	9,53%	9,53%
201 – 280 días	15,99%	15,99%
281 – 360 días	24,07%	24,07%
Más de 361 días	32,07%	32,07%
Cobranza judicial	100,00%	100,00%

Nota 31.- Determinación del valor razonable

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

Nota 31.- Determinación del valor razonable (continuación)

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

a) Sensibilidad a flujos de efectivo netos: Una disminución en los flujos de efectivo netos estimados que se esperan recibir ya sea por una disminución en los ingresos, un aumento en los costos, un aumento en las tasas de impuestos o una combinación de efectos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Un aumento en los flujos de efectivo netos estimados que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

b) Sensibilidad a tasas de rendimiento: Un aumento en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir, ya sea por un aumento en las tasas libres de riesgo, un aumento en la prima por riesgo exigida por el mercado o una combinación de ambos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Una disminución en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

El valor razonable de las propiedades de inversión no se basa en una tasación realizada por un perito independiente.

1. Tasa de interés usada para determinar el valor razonable

Las tasas de interés usadas para descontar flujos de efectivos estimados en la valorización de propiedades de inversión son las siguientes:

Activo/Pasivo	Tasa de interés real 31.12.2025	Tasa de interés real 31.12.2024
Propiedad de Inversión	6,0% - 8,0%	6,0% - 8,0%

En los flujos determinados para el valor razonable de los activos han sido considerados los efectos de impuestos contemplados en las operaciones de los centros comerciales (las tasas presentadas se encuentran después de impuesto).

2. Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el Estado de Situación Financiera, la entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad. La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación:

Activo/Pasivo	Nivel 1 M$	Nivel 2 M$	Nivel 3 M$	Saldo al 31.12.2025 M$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	708.316.674	708.316.674

Activo/Pasivo	Nivel 1 M$	Nivel 2 M$	Nivel 3 M$	Saldo al 31.12.2024 M$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	647.864.400	647.864.400

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
Nivel 3: datos no observables importantes para el activo o pasivo.

Nota 32.- Medio Ambiente

Los siguientes son los desembolsos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2025, vinculados a la protección del medio ambiente:

Mall	Nombre del Proyecto	Concepto del Desembolso	Tipo	Descripción del activo o ítem del gasto	Importe del desembolso M$	Frecuencia del desembolso	El proyecto está finalizado o en proceso
Mall Curicó	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado.	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	667	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado.	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	1.784	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado.	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	2.221	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	278	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	278	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	795	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.232	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	636	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.907	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Estrategia Sostenibilidad (**)	Elaboración de la Estrategia de Sostenibilidad	Gasto	Asesorías para generar estrategias de Sostenibilidad	1.963	Mensual	Finalizado
Mall Concepción	Eficiencia hídrica	Eficiencia en el consumo de agua del mall	Capex	Reguladores de flujo en grifería de lavamos de áreas comunes del mall	678	Anual	Finalizado

(*) Considera Mall Marina, Boulevard y Mall Marina Oriente
(**) Busca fortalecer los pilares del ESG a través de comité mensual que revisa el cumplimiento de esta estrategia. Proyecto con fecha de término junio del 2025.

Nota 32.- Medio Ambiente (continuación)

Los siguientes son los desembolsos que se han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre 2024:

Mall	Nombre del Proyecto	Concepto del Desembolso	Tipo	Descripción del activo o ítem del gasto	Importe del desembolso M$	Frecuencia del desembolso	El proyecto está finalizado o en proceso
Mall Curicó	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	667	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	1.575	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	2.140	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	100	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	100	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	880	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.300	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	715	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	2.140	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Estrategia Sostenibilidad (**)	Elaboración de la Estrategia de Sostenibilidad	Gasto	Asesorías para generar estrategias de Sostenibilidad	1.878	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Plan Relacionamiento Corporativo	Consultoría pilar social	Gasto	Elaboración de estrategia de Relacionamiento Comunitario Corporativo	22.423	Estado de pago	En Proceso

(*) Considera Mall Marina, Boulevard y Mall Marina Oriente
(**) Busca fortalecer los pilares del ESG a través de comité mensual que revisa el cumplimiento de esta estrategia. Proyecto con fecha estimada de término junio del 2025.

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros

1. Juicios pendientes

La Sociedad y su Filial enfrentan diversas demandas judiciales relacionadas con el giro normal de sus operaciones, principalmente denuncias por infracción a la ley de protección de los derechos de los consumidores, demandas de indemnización de perjuicios por la responsabilidad civil que le pudiera caber a la Sociedad o a su Filial producto de diversos acontecimientos ocurridos al interior de las instalaciones de la Sociedad y Filial (tales como accidentes, hurtos de especie, etc.) y algunos temas laborales.

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros (continuación)

De acuerdo con lo informado por el asesor legal de la Sociedad y su Filial, de los juicios antes señalados, no se derivan pasivos contingentes que deban ser registrados por la Sociedad y su Filial al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2. Garantías

A continuación, se presenta el detalle de los préstamos bancarios con garantías hipotecarias, contingencias y otros compromisos, por empresa deudora y entidad financiera al 31 de diciembre de 2025:

Empresa	Acreedor	Moneda	Propiedad	Tasa efectiva anual	31.12.2025 UF
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Banco Estado	UF	O'Higgins Nº201, Curicó	2,77%	126.358
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	3,10%	175.000
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	4,65%	3.023.804
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Scotiabank Chile	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	4,65%	1.705.040

Al 31 de diciembre de 2024 el detalle es el siguiente:

Empresa	Acreedor	Moneda	Propiedad	Tasa efectiva anual	31.12.2024 UF
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Banco Estado	UF	O'Higgins Nº201, Curicó	2,77%	207.710
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	3,10%	350.000
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	4,65%	3.559.668
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Scotiabank Chile	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	4,65%	2.007.199

Reprogramación de Créditos

a) En favor de Banco Estado: hipoteca y prohibición sobre el inmueble ubicado en Avenida Bernardo O´Higgins N°201, inscrito a nombre de la Sociedad a fojas 4.051 número 2.534 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2005. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 1 de junio de 2006 en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, Repertorio N°8.907-2006. La hipoteca se encuentra inscrita a fojas 3.143 número 1.387 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006. La prohibición se encuentra inscrita a fojas 4785 vuelta número 1.924 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006.

b) En favor de BCI (Agente de Garantías) y Scotiabank Chile: hipoteca y prohibición sobre el inmueble ubicado en Avenida Libertad, 15 Norte y 14 Norte de la Población Vergara, Viña del Mar, rol de avalúo 232-1, inscrito a fojas 1.434 vuelta número 1.956 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 11 de noviembre de 2014 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, Repertorio N° 29.967-2014, rectificada mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de diciembre de 2014, en la misma Notaría, Repertorio N° 33.096-2014, modificada mediante escrituras públicas otorgada con fechas 6 de agosto de 2018 en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar, Repertorio N° 5.646-2018, modificada y ampliada mediante escritura pública otorgada con fecha 16 de junio de 2020 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N° 21.434-2020; y, vuelta a modificar y ampliar mediante escritura pública otorgada con fecha 30 de junio de 2023 en la Notaria de Santiago de don Álvaro Gonzalez Salinas, Repertorio N° 21.533-2023. La hipoteca se encuentra inscrita a fojas 6.452 número 5.165 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2014, ampliada según inscripciones a fojas 4.077 número 3.971 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2018, a fojas 3.483 vuelta número 3.253 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2020, y a fojas 3.537 vuelta número 3.353 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2023, todas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. La prohibición se encuentra inscrita a fojas 4.211 número 5.192 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2014, ampliada según inscripción a fojas 2.988 vuelta número 3.343

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros (continuación)

del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2020 y a fojas 2.778 vuelta número 3.216 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2023, todas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. De conformidad con la última modificación y ampliación de la hipoteca y prohibición referida en este literal, que consta de la escritura pública otorgada con fecha 30 de junio de 2023 en la Notaría de Santiago de don Alvaro David González Salinas, Repertorio N° 21.533-2023, la Sociedad modificó y amplió la hipoteca antes referida con el objeto de garantizar el cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que tenga actualmente o tuviere en el futuro la Sociedad para con BCI y Scotiabank Chile en virtud del Contrato de Reprogramación suscrito mediante escritura pública de fecha 30 de junio de 2023 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N° 21.531-2023.

Al 31 de diciembre de 2025, los créditos vigentes asociados a Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Filial presentan un monto nocional de MM$199.564.

3. Obligaciones y compromisos financieros

a) Mediante escritura pública otorgada con fecha 8 de julio de 2016 en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, la Sociedad asumió para con el Banco de Chile una serie de obligaciones de hacer y no hacer (en adelante el "Acuerdo"). El Acuerdo ha sido objeto de dos modificaciones, la primera de ellas acordada mediante escritura pública de fecha 11 de julio de 2019 otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash (Repertorio N° 28.878-2019) y, la segunda acordada mediante escritura pública de fecha 10 de noviembre de 2020 otorgada ante don Gino Paolo Beneventi Alfaro, Notario Público Interno de la 45 Notaría de Santiago (Repertorio N° 35.486- 2020).

En virtud de la segunda modificación del Acuerdo, Banco de Chile y la Sociedad acordaron incorporar la siguiente obligación de la Sociedad para con Banco de Chile:

Mantener una Deuda Financiera Máxima no superior a:

i. UF12.350.000 a diciembre 2020;
ii. UF12.220.000 a diciembre 2021;
iii. UF11.700.000 a diciembre 2022;
iv. UF11.150.000 a diciembre 2023;
v. UF10.750.000 a diciembre 2024 y en adelante, durante toda la vigencia del financiamiento.

Se entenderá por Deuda financiera la suma de las partidas de los últimos Estados Financieros consolidados anuales, y auditados de la Sociedad denominadas "Otros pasivos financieros, corrientes" y "Otros pasivos financieros, no corrientes".

La Sociedad cumplió este índice asociado a sus obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

b) Producto de los contratos de emisión de bonos por línea de título de deuda a 10 y 30 años, suscritos entre Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Banco de Chile, como representante de los tenedores de bonos y banco pagador, mediante escrituras públicas otorgadas con fecha 22 de septiembre de 2023 en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, se estableció la siguiente obligación mientras el emisor no haya pagado a los tenedores de los bonos el total del capital, reajustes e intereses.

Mantener una relación deuda financiera neta sobre patrimonio igual o inferior a:

i. 1,80 veces a partir del 31 de marzo de 2024;
ii. 1,65 veces a partir del 31 de marzo de 2025;
iii. 1,50 veces a partir del 31 de marzo de 2026 y posterior.

Además, luego de transcurridos doce meses desde la primera colocación de bonos, la Sociedad se obliga a mantener el siguiente ratio: Activos Inmobiliarios libres de gravámenes sobre Deuda financiera neta sin garantías, de al menos 1,3 veces.

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros (continuación)

La emisión de bonos Serie G, con cargo a la línea de bonos a 30 años, inscrita bajo el número 1166 del Registro de Valores de la CMF, acordada mediante escritura pública otorgada con fecha 21 de octubre de 2024 ante doña Magdalena Sofía Latorre Larraín, Notario Público Interino de la Quinta Notaría de Santiago, mantiene las restricciones mencionadas anteriormente.

Banco	Sociedad	Inicio obligación de la línea	Covenant/Restricción	Límite		Actual (No auditado)	Cumplimiento (No auditado)
Bono Serie C	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<	1,65	1,01	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<	1,65	1,01	Sí
Bono Serie G	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<	1,65	1,01	Sí
Bono Serie C	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	2,92	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	2,92	Sí
Bono Serie G	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	2,92	Sí

Para los cálculos:

Indicador	Fórmula
Deuda Financiera Neta (DFN)	Otros pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes - Efectivo y equivalentes - Otros activos financieros corrientes - Otros activos financieros no corrientes
Patrimonio	Patrimonio de la controladora
Activos libres de gravámenes	Activos Inmobiliarios que no tengan hipoteca o prenda en favor del acreedor.
DFN sin garantías	Deuda financiera neta no asociada a prendas o hipoteca

La base para determinar el ratio de Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías es la siguiente:

Cálculo	Monto M$
Mall Marina Oriente	98.060.921
Mall Boulevard	56.034.818
Mall Concepción	130.503.965
Total Activos libres de gravámenes	**284.599.704**
Préstamos sin garantías	-
Bonos	138.064.480
Efectivo y equivalentes al efectivo	(40.464.316)
DFN sin garantías	**97.600.164**
Activos libres de gravámenes/DFN sin garantías	**2,92**

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía se encuentra en cumplimiento.

4. Proceso de emisión de bonos desmaterializados

En el mes de abril del 2023, la Administración de la Sociedad, tomó la decisión de inscribirse en la Comisión del Mercado Financiero (CMF), con la finalidad de buscar financiamiento para reestructurar su deuda financiera a través de una emisión de bonos. En el mes de septiembre de 2023, se presentó a la CMF toda la información necesaria, incluido los Estados Financieros consolidados auditados al 30 de junio de 2023, para llevar a cabo dicha solicitud de inscripción ante este organismo público.

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros (continuación)

Con fecha 01 de febrero 2024, la Comisión del Mercado Financiero (CMF), informó a la Administración de la Sociedad que el proceso de inscripción se encuentra finalizado y están aptos para comenzar el proceso de emisión de bonos al portador desmaterializados.

Con fecha 11 de abril de 2024, se realizó la colocación de bonos Serie C y E, con cargo a las líneas de bonos inscritas en el Registro de Valores de la CMF, bajo los números de registro 1165 y 1166 respectivamente.

El 28 de agosto de 2025, se emitió una nueva escritura complementaria de contrato de emisión de bonos por línea de títulos de deuda a 30 años Serie H, con cargo a línea inscrita número 1166 del Registro de Valores de la CMF. Esta serie de bonos se encuentra pendiente de colocación.

El 5 de septiembre de 2025, se realizó la colocación de bonos Serie G, con cargo a la línea inscrita bajo el número 1166 del Registro de Valores de la CMF a 30 años.

Nota 34.- Hechos posteriores

La Administración de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Filial no tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros consolidados, que pudiesen afectar significativamente la presentación y/o interpretación de los mismos.