

GrupoMarina®

1T 2025 - Reporte de Resultados



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN

Información Importante

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

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

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

La Compañía es un emisor en Chile de valores de oferta pública debidamente inscritos en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”). En consecuencia, actualmente estamos obligados a presentar informes trimestrales y anuales y a emitir hechos esenciales o relevantes a la CMF. Todos esos informes están disponibles en el sitio web www.cmfchile.cl y www.grupomarina.cl. Sin perjuicio de lo anterior, la CMF no se pronuncia sobre la calidad de los valores ofrecidos como inversión. En consecuencia, cada interesado deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que él o los únicos responsables del pago de los documentos son la Compañía y quienes resulten obligados a ello.

Finanzas Corporativas Grupo Marina – ir@grupomarina.cl

Félix Gómez (Gerente Administración y Finanzas)



Resumen Ejecutivo

Nuestros ingresos crecieron un 14,9% y nuestro EBITDA creció un 13,7% con relación al mismo trimestre del año anterior

El crecimiento de los ingresos se vio influenciado principalmente por el aumento de turistas extranjeros en la Región de Valparaíso durante el periodo estival, generando un aumento de los ingresos por arriendo de MM\$1.551 respecto al mismo periodo del año anterior, además de un aumento en los ingresos por estacionamiento de MM\$444. Esto a su vez se relaciona con el crecimiento del EBITDA en un 13,7% en el mismo periodo

Colaborando con la seguridad

Grupo Marina firmó un acuerdo con la I. Municipalidad de Viña del Mar para colaborar con la seguridad del sector donde se encuentran ubicados nuestros centros comerciales, mediante la instalación, implementación y mantención de cámaras de seguridad

Evitamos la emisión de 2.070 toneladas de CO2eq durante el primer trimestre 2025

El acuerdo de energía 100% renovable entre Grupo Marina y Colbún evitó la emisión de CO2eq, lo que es equivalente a plantar 95 canchas de futbol de árboles nativos, capturando carbono durante un año completo. Este logro refleja nuestro compromiso con la sostenibilidad y la lucha contra el cambio climático, demostrando que las alianzas estratégicas pueden generar impactos ambientales concretos y significativos

1T25 Ocupación⁽¹⁾

95,1%

1T24 -0,2%

1T25 Venta Locatarios

CLP 171.220 MM

1T24 +22,0%

1T25 Ingresos

CLP 17.550 MM

1T24 +14,9%

1T25 EBITDA

CLP 15.952 MM

1T24 +13,7%

1T25 Visitas

14.832 M

1T24 +9,1%



Grupo Marina®

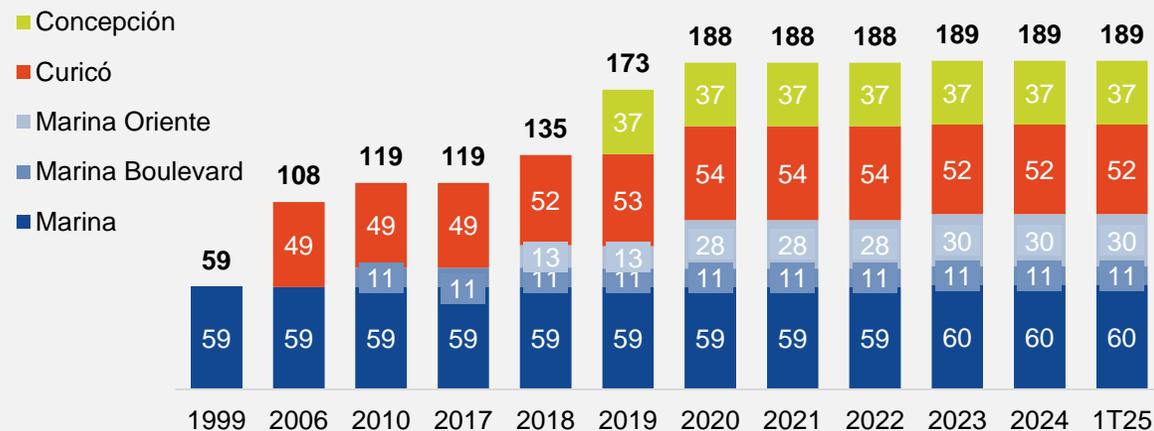
(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 98,7%

Principales Cifras

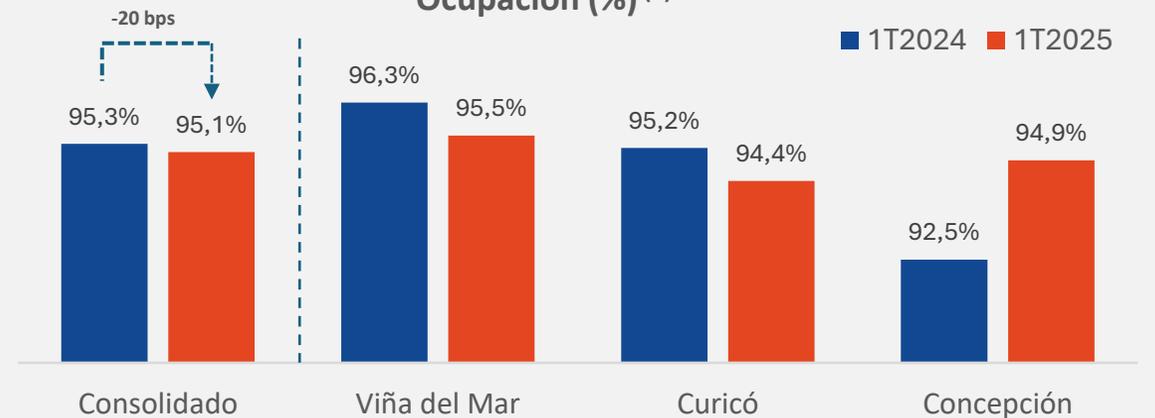
	1T25	1T24	Variación
Ingresos (CLP millones)	17.550	15.268	14,9%
EBITDA (CLP millones)	15.952	14.035	13,7%
Margen EBITDA %	90,9%	91,9%	-103 bps
FFO (CLP millones)	10.209	9.397	8,7%
FFO Ajustado (CLP millones)	6.268	7.259	-13,7%
Margen FFO %	58,2%	61,5%	-337 bps
<hr/>			
Ventas Locatarios Consolidados (CLP millones)	171.220	140.396	22,0%
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	95,1%	95,3%	-20 bps
Costo Locatario (%)	9,0%	9,9%	-90 bps
GLA total (m ²)	189.305	189.325	0,0%



Evolución GLA propio (miles de m²)



Ocupación (%) ⁽¹⁾



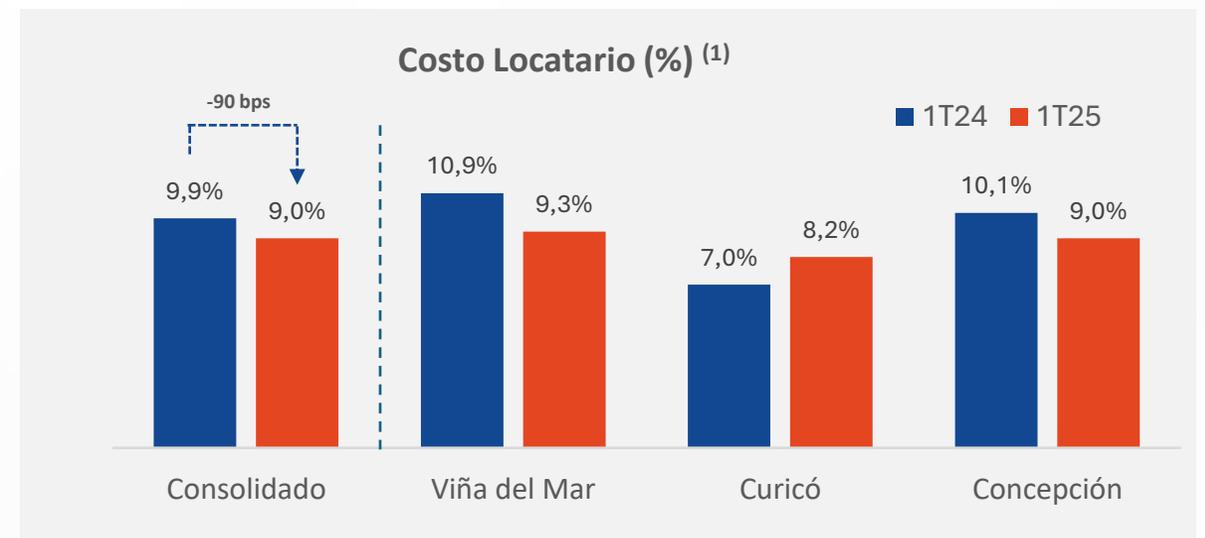
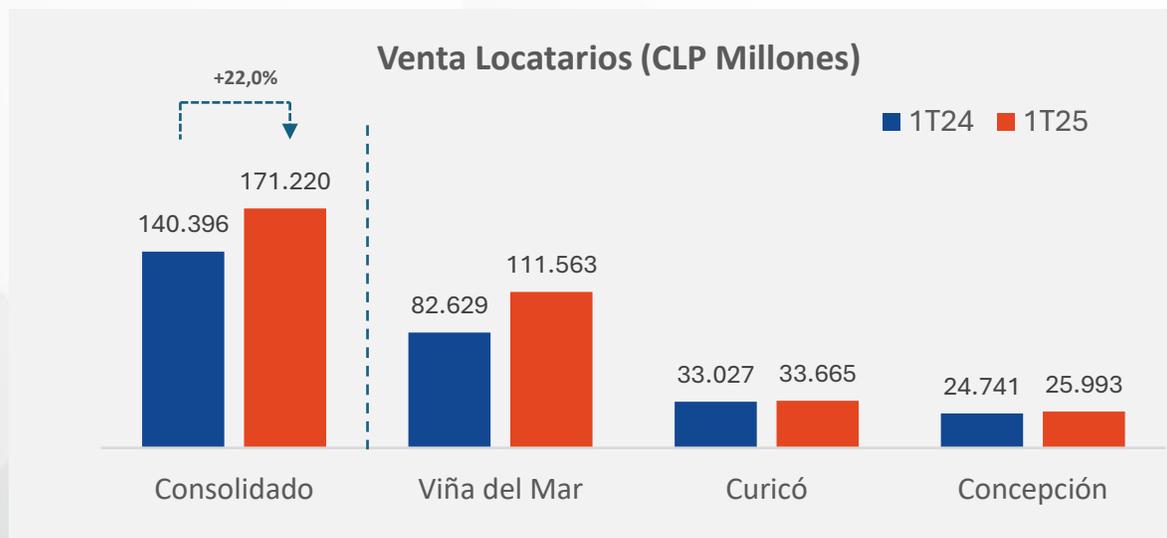
(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 98,7%

Desempeño de Locatarios

Las ventas de locatarios fueron de MMCLP 171.220 en el 1T25, lo que corresponde a un +22,0% respecto al mismo trimestre del periodo anterior

La variación se explica por el aumento en las ventas de los centros comerciales ubicados en la ciudad de Viña del Mar, donde Boulevard Mall Marina tuvo un incremento de sus ventas de 40%, Mall Marina aumentó un 38% y Mall Marina Oriente aumentó en 26%. Este incremento se relaciona con la mayor presencia turística que tuvo la región durante el periodo estival

El costo de locatario alcanzó un 9,0% consolidado versus el 9,9% del mismo periodo del año anterior, la diferencia es producto de la mayor venta de nuestros locatarios



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

Ingresos Operacionales de Grupo Marina

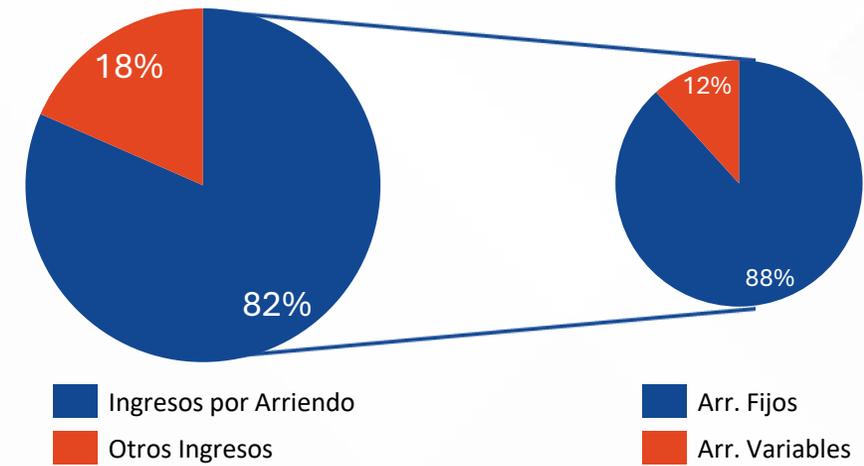
En el 1T25, los Ingresos Operacionales Consolidados tuvieron un incremento de 14,9%, explicado por un aumento en los ingresos por arriendo de MM\$1.551 y en los ingresos netos por estacionamiento de MM\$444, respecto al mismo trimestre del año anterior

Los centros comerciales con mayor incidencia en este resultado son los ubicados en la ciudad de Viña del Mar (Mall Marina, Mall Marina Oriente y Mall Boulevard), los que tuvieron un aumento en conjunto de un 18,6% en sus ingresos respecto al mismo período del año anterior. Mall del Centro Concepción también influyó en este resultado con un aumento en sus ingresos del 14,2%, siguiéndole Mall Curicó con un 9,0%

Ingresos Ordinarios

Ingresos (CLP Millones)	1T2025	1T2024	Var (%)
Viña del Mar	11.720	9.880	18,6%
Curicó	2.823	2.590	9,0%
Concepción	2.984	2.614	14,2%
Otros Ingresos	23	184	-87,2%
Consolidado	17.550	15.268	14,9%

Ingresos Operacionales del 1T 2025



Desempeño de EBITDA por Centro Comercial

El EBITDA del 1T25 registró un aumento del 14,9%, +MM\$1.916 que el mismo periodo del año anterior

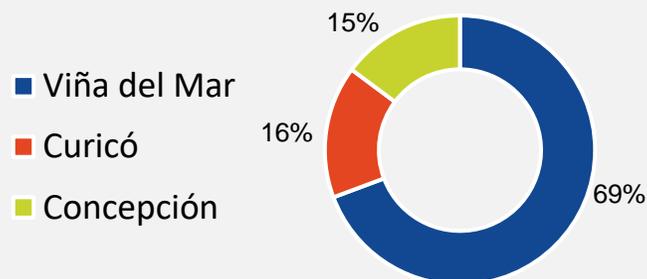
El aumento está relacionado principalmente con el aumento en los ingresos por arriendo y los ingresos por estacionamientos ya mencionados

Los centros comerciales con mayor incidencia en el EBITDA son los ubicados en la ciudad de Viña del Mar con un 69%

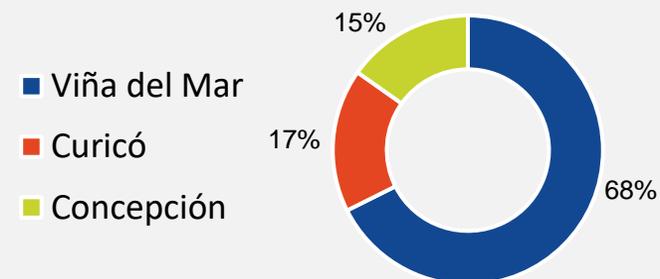
	1T25	1T24	Variación	UDM 1T25	UDM 1T24	Variación
Ingresos Ordinarios	17.550	15.268	14,9%	68.306	61.107	11,8%
Costos de Ventas	-892	-853	4,5%	-2.636	-4.295	-38,6%
Gastos de Administración	-927	-586	58,1%	-3.915	-3.768	3,9%
Amortización y Depreciación	221	206	6,8%	857	968	-11,4%
EBITDA	15.952	14.035	13,7%	62.612	54.012	15,9%



EBITDA ⁽¹⁾ 1T25 por Centro Comercial %



EBITDA ⁽¹⁾ 1T24 por Centro Comercial %



(1) Considera Otros Ingresos y Gastos Corporativos

Resultados No Operacionales

Disminución en Ingresos y Costos Financieros

La baja en los ingresos financieros versus el mismo trimestre del año anterior se debe principalmente a menores intereses asociados al depósito a plazo que garantizó deuda con banco local hasta agosto 2024. Por otro lado, la leve disminución en los costos financieros se deben a la reestructuración de deuda financiera

Aumento en resultado por unidades de reajuste

Este efecto se debe principalmente al alza del IPC acumulado en el periodo actual, el que afecta a la Sociedad al mantener la totalidad de su deuda financiera en Unidad de Fomento

Disminución en gastos por impuestos

Comparado con el mismo período del año anterior se relaciona con un menor resultado de la Sociedad

	1T25	1T24	Variación	UDM 1T25	UDM 1T24	Variación
Ingresos Ordinarios	17.550	15.268	14,9%	68.306	61.107	11,8%
Costos de Ventas	-892	-853	4,5%	-2.636	-4.295	-38,6%
Margen bruto	16.658	14.415	15,6%	65.670	56.812	15,6%
Gastos de Administración	-927	-586	58,1%	-3.915	-3.768	3,9%
Otros gastos /ingresos por función	25	76	-66,5%	27.769	26.493	4,8%
Resultado Operacional	15.756	13.904	13,3%	89.524	79.537	12,6%
Ingresos Financieros	387	1.613	-76,0%	5.066	5.701	-11,1%
Costos Financieros	-3.606	-3.721	-3,1%	-17.268	-15.341	12,6%
Resultado por unidades de reajuste	-3.941	-2.137	84,4%	-15.425	-10.288	49,9%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	8.596	9.660	-11,0%	61.898	59.609	3,8%
Gasto por impuesto a las ganancias	-2.462	-2.824	-12,8%	-17.326	-16.997	1,9%
Total Utilidad del ejercicio	6.134	6.835	-10,3%	44.572	42.612	4,6%



Conciliación de FFO y EBITDA

EBITDA incrementa un 13,7% en comparación con el mismo trimestre del año anterior impulsado por mayores ingresos ordinarios provenientes de ingresos por arriendo y estacionamiento

FFO aumenta 8,7% durante el primer trimestre del 2025 correspondiente a MM\$812 impulsado por un mejor resultado operacional de la Sociedad

FFO aumenta un 13,7% en los últimos doce meses equivalentes a MM\$4.924, generado por el mayor EBITDA y menor costo financiero neto

EBITDA	1T25	1T24	Var (%)	UDM 1T25	UDM 1T24	Var (%)
Ingresos ordinarios	17.550	15.268	14,9%	68.306	61.107	11,8%
Costo de ventas	-892	-853	4,5%	-2.636	-4.295	-38,6%
Gasto de administración	-927	-586	58,1%	-3.915	-3.768	3,9%
Depreciación y amortización	221	206	6,8%	857	968	-11,4%
EBITDA	15.952	14.035	13,7%	62.612	54.012	15,9%
FFO	1T25	1T24	Var (%)	UDM 1T25	UDM 1T24	Var (%)
EBITDA	15.952	14.035	13,7%	62.612	54.012	15,9%
(+) Ingresos Financieros	387	1.613	-76,0%	5.066	5.701	-11,1%
(-) Costos Financieros	3.606	3.721	-3,1%	17.268	15.341	12,6%
(-) Impuestos Corrientes	2.524	2.531	-0,3%	9.487	8.371	13,3%
FFO	10.209	9.397	8,7%	40.924	36.000	13,7%
Resultado por unidades de reajuste	-3.941	-2.137	84,4%	-15.425	-10.288	49,9%
FFO Ajustado	6.268	7.259	-13,7%	25.498	25.712	-0,8%



Flujo de Efectivo del Periodo

Flujo de Efectivo Resumido (MMCLP)	1T25	1T24	Variación	UDM 1T25	UDM 1T24
De la operación	13.197	14.351	-8,0%	58.812	46.733
De la inversión	-826	-556	48,6%	95.826	-98.785
Del financiamiento	-5.356	-6.234	-14,1%	-143.585	46.088
Flujo del periodo	7.015	7.562	-7,2%	11.053	-5.964
Efectivo y Equivalentes al principio del periodo	28.659	17.060	68,0%	24.621	30.586
Efectivo y Equivalentes al final del periodo	35.674	24.621	44,9%	35.674	24.621

Las actividades de operación generaron un flujo positivo en el primer trimestre 2025 de MM\$13.197, siendo este menor en un 8,0% (MM\$1.154) al generado el mismo trimestre del año anterior, explicado en parte por los menores intereses financieros de MM\$1.613 por la liquidación del depósito a plazo restringido en agosto 2024

Las actividades de inversión en el primer trimestre del 2025 generaron un flujo negativo de MM\$826, lo que corresponde a mayores inversiones y mejoras realizadas en los activos de la Sociedad en el periodo actual

Las actividades de financiamiento en el primer trimestre del 2025 originaron un flujo negativo de MM\$5.356, por lo que representa una variación positiva de M\$877 menor pago de intereses debido a la reestructuración de deuda

Evolución de la posición de Caja acumulada a marzo 2025

Aumento del efectivo y equivalentes al efectivo en 24,5% versus diciembre de 2024

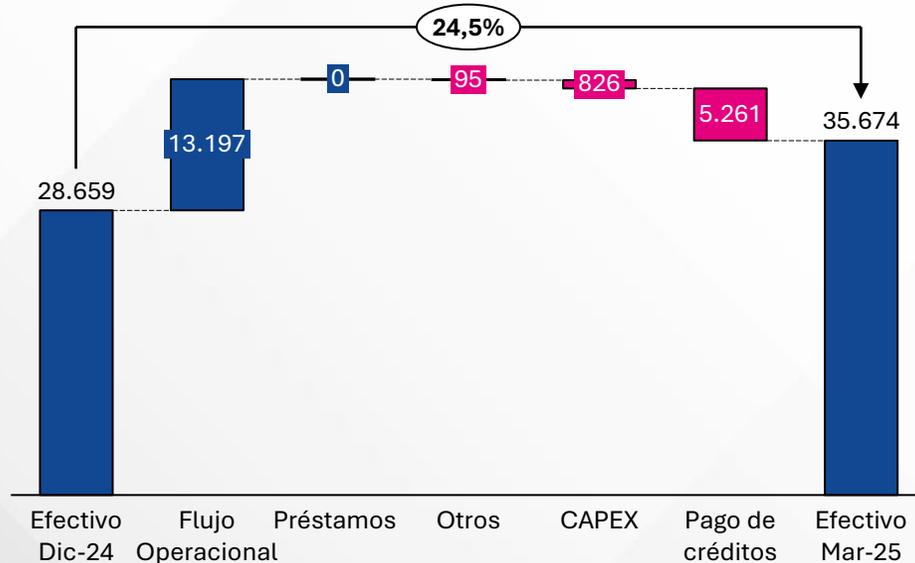
Este efecto es producto del mejor rendimiento operacional de la Compañía, que se ve reflejado en una mayor recaudación

La posición de la caja aumentó un 22,4% respecto a diciembre de 2024

Dicho efecto es causado por el aumento en la recaudación mencionado anteriormente, fondos que se encuentran invertidos de acuerdo a las políticas de inversión de la Compañía

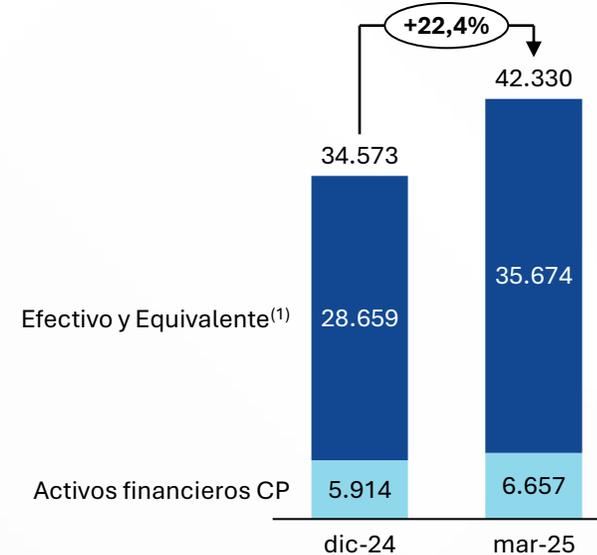
Efectivo y equivalente al efectivo

Cifras MMCLP



Posición de caja

Cifras MMCLP



Balance - Activos

Activos (MMCLP)	31.03.2025	31.12.2024	Variación	Variación %
Efectivo y equivalentes al efectivo	35.674	28.659	7.015	24,5%
Otros activos no financieros, corrientes	1.808	45	1.763	3894,9%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.789	5.869	-1.080	-18,4%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	59	0	59	100,0%
Total Activos Corrientes	42.330	34.573	7.757	22,4%
Cuentas por cobrar no corrientes	5.303	5.138	165	3,2%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.948	9.113	-165	-1,8%
Propiedades, planta y equipos	1.093	1.029	64	6,2%
Propiedades de inversión	648.697	647.864	833	0,1%
Activos por derecho de uso	1.749	1.764	-15	-0,8%
Total Activos No Corrientes	665.790	664.908	882	0,1%
Total Activos	708.120	699.481	8.639	1,2%

Aumento en los Activos Corrientes de un 22,4% equivalente a MM\$7.757, generados por la mayor recaudación del periodo

Aumento en Activos no corrientes de un 0,1% debido principalmente a adiciones generadas en el trimestre en las propiedades de inversión MM\$832



Balance - Pasivos

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	31.03.2025	31.12.2024	Variación	Variación %
Otros pasivos financieros, corrientes	54.554	50.624	3.930	7,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.030	7.070	-40	-0,6%
Pasivos por impuestos, corrientes	1.723	1.444	279	19,3%
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	271	235	35	15,1%
Pasivo por arrendamientos corrientes	428	384	44	11,5%
Pasivos Corrientes	64.005	59.757	4.249	7,1%
Otros pasivos financieros, no corrientes	267.041	268.690	-1.649	-0,6%
Pasivos por impuestos diferidos	116.056	116.117	-61	-0,1%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.132	3.112	20	0,6%
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.387	1.440	-53	-3,7%
Pasivos No Corrientes	387.616	389.359	-1.743	-0,4%
Total Pasivos	451.621	449.116	2.506	0,6%
Capital pagado	26.102	26.102	0	0,0%
Resultado Acumulado	229.782	223.649	6.134	2,7%
Otras reservas	614	614	0	0,0%
Total Patrimonio	256.499	250.365	6.134	2,4%
Total Pasivos y Patrimonio	708.120	699.481	8.639	1,2%

Aumento en los Pasivos Corrientes de 7,1% equivalente a MM\$4.249, explicado por el aumento en los intereses devengados de la deuda financiera y a un mayor pasivo por impuestos por MM\$279

Disminución en los Pasivos no Corrientes de 0,4% equivalente a MM\$1.743, asociados una menor deuda financiera a largo plazo de MM\$1.649

Aumento de las utilidades acumuladas de 2,7% equivalente a MM\$6.134 generadas por el mejor desempeño de la Compañía en el periodo analizado



Principales Indicadores de Desempeño y Financieros

CLP Millones	Unidad	1T25	1T24	Variación	UDM 1T25	UDM 1T24	Variación
Ingresos	CLP millones	17.550	15.268	14,9%	68.306	61.107	11,8%
EBITDA	CLP millones	15.952	14.035	13,7%	62.612	54.012	15,9%
Margen EBITDA %	%	90,9%	91,9%	-103 bps	94,4%	91,9%	252 bps
FFO	CLP millones	10.209	9.397	8,7%	40.924	36.000	13,7%
FFO Ajustado	CLP millones	6.268	7.259	-13,7%	25.498	25.712	-0,8%
Margen FFO %	%	58,2%	61,5%	-337 bps	59,9%	58,9%	100 bps
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	%	95,1%	95,3%	-15 bps			
Costo Locatario (%)	%	9,0%	9,9%	-86 bps			
GLA total (m ²)	m ²	189.305	189.325	0,0%			

	Unidad	1T2025	1T2024	Variación	UDM 1T2025	UDM 1T2024	Variación
Deuda Financiera Bruta	CLP millones	321.595	402.575	-20,1%	321.595	402.575	-20,1%
Deuda Financiera Neta	CLP millones	285.922	275.970	3,6%	285.922	275.970	3,6%
Razón de Liquidez	veces	0,66	0,72	-634 bps	0,66	0,72	-634 bps
Razón de Endeudamiento	veces	1,76	2,19	-4311 bps	1,76	2,19	-4311 bps
Deuda neta financiera / Patrimonio	veces	1,11	1,15	-329 bps	1,11	1,15	-329 bps
Deuda Financiera Neta/EBITDA	veces	4,57	5,11	-5429 bps	4,57	5,11	-5429 bps
EBITDA/Gastos Financieros	veces	3,63	3,52	1052 bps	3,63	3,52	1052 bps
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	14,2%	34,8%	-2061 bps	14,2%	34,8%	-2061 bps
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	85,8%	65,2%	2061 bps	85,8%	65,2%	2061 bps
Rentabilidad del Patrimonio	%	17,9%	19,4%	-151 bps	17,9%	19,4%	-151 bps
Rentabilidad del Activo	%	6,0%	6,0%	0 bps	6,0%	6,0%	0 bps
Rendimiento Activos Operacionales	%	7,0%	7,1%	-3 bps	7,0%	7,1%	-3 bps

Ingresos Ordinarios – Costo de ventas - Gastos de Administración + Depreciación y Amortización
EBITDA / Ingresos Ordinarios
EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + FFO Empresas relacionadas
FFO - Resultado por unidades de reajuste
FFO / Ingresos Ordinarios
GLA arrendado / GLA total
Ingresos Ordinarios / Venta Locatarios

Otros Pasivos Financieros Corrientes + No Corrientes
DFB – Efectivo y Equivalentes – Otros Activos Financieros Corrientes y No Corrientes
Total Activos Corrientes / Total Pasivos Corrientes
Total Pasivos / Patrimonio Total
DFN / Patrimonio Total
DFN / EBITDA últimos doce meses
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Patrimonio Total promedio
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Total Activos promedio
Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses / Propiedad de Inversión promedio
Patrimonio Total promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses
Activos Total promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses
Propiedades de Inversión Totales promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses

(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 98,7%

Resultado Trimestral por Activo

	GLA m2			Ventas Locatarios			Ingresos (1)			EBITDA (2)		
	1T2025	1T2024	Var (%)	1T2025	1T2024	Var (%)	1T2025	1T2024	Var (%)	1T2025	1T2024	Var (%)
Viña del Mar	100.915	100.910	0,0%	111.563	82.629	35,0%	11.720	9.880	18,6%	11.050	9.494	16,4%
Curicó	51.673	51.705	-0,1%	33.665	33.027	1,9%	2.823	2.590	9,0%	2.543	2.411	5,5%
Concepción	36.718	36.710	0,0%	25.992	24.740	5,1%	2.984	2.614	14,2%	2.359	2.130	10,8%
Consolidado	189.305	189.325	0,0%	171.220	140.396	22,0%	17.526	15.084	16,2%	15.952	14.035	13,7%



(1) No Considera otros Ingresos

(2) Considera otros Ingresos y Gastos Corporativos



Principales Hitos del Trimestre



CAMPAÑA “MUJERES GENIALES DE MI REGIÓN”

Con la intención de inspirar a las niñas a crear y perseguir sus sueños, impulsamos la campaña “Mujeres geniales de mi región”. Ésta reunió las historias de éxito de 3 mujeres de la V Región, las cuales fueron plasmadas en libros impresos y digitales, así como también audiolibros. Estos dos últimos alcanzaron 110.936 visualizaciones y 264 reproducciones en Spotify.*

Respecto a las ediciones impresas, entregamos ejemplares a las alumnas de la Escuela República del Ecuador y el Colegio Español María Reina de Viña del Mar. Próximamente realizaremos una donación de 150 de estos libros que estarán presentes en las bibliotecas de las escuelas básicas municipales de niñas de la Ciudad Jardín.

**Registro a fines de marzo 2025.*

ENERGIA RENOVABLE

A partir del convenio que suscribimos con **Colbún** en 2024, durante el primer trimestre de este año evitamos las emisiones de carbono equivalentes a 483 vehículos de pasajeros a gasolina conducidos durante un año, o 1.821 vehículos eléctricos utilizados durante el mismo periodo, así como también el uso doméstico de electricidad de 431 hogares durante doce meses o 731 toneladas de residuos reciclados en lugar de ser enviados a un vertedero.



Principales Hitos del Trimestre

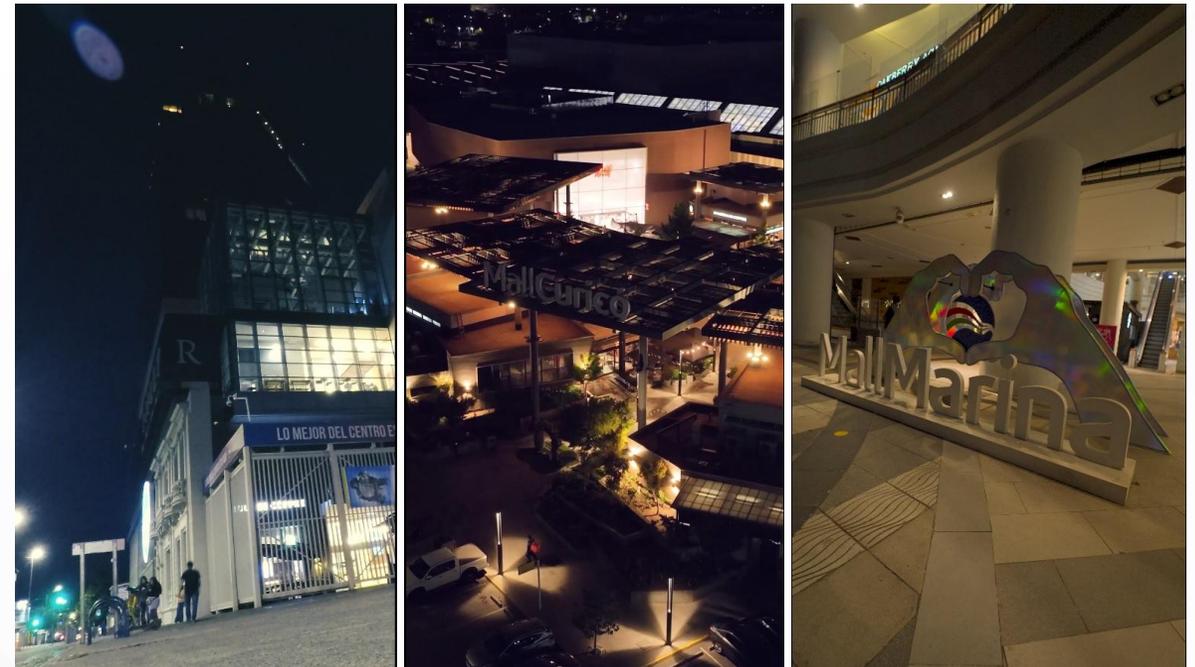


VACUNATORIO

En conjunto con la Corporación Municipal de Viña del Mar, contaremos hasta fines de junio con un vacunatorio ubicado en Mall Marina Oriente, orientado a proteger a los grupos de riesgo contra enfermedades respiratorias. Este espacio, el cual fue entregado sin costo a la Corporación, ofrece dosis de vacunas contra la influenza, refuerzo de COVID-19 y Neumo 23. A la fecha, más de 7.600 personas se han inoculado en el punto de nuestro centro comercial.

HORA DEL PLANETA

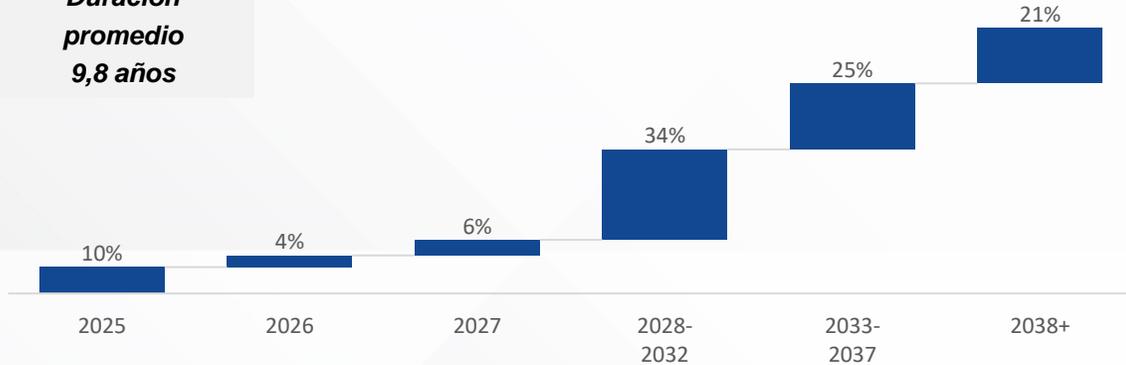
El sábado 22 de marzo, desde las 20:30 a 21:30, todos nuestros centros comerciales apagaron parte importante de su iluminación para sumarse a esta iniciativa global que busca concientizar sobre la urgencia de frenar el cambio climático y promover un uso más eficiente de la energía. Esta acción refuerza nuestro compromiso con el planeta y con un futuro más sostenible.



Perfiles de Vencimiento

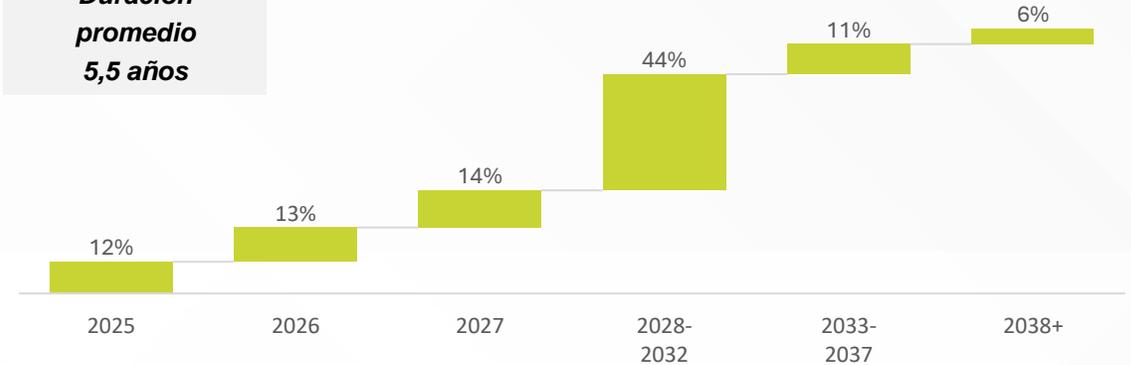
Perfil de vencimiento contratos (por GLA)

Duración promedio
9,8 años



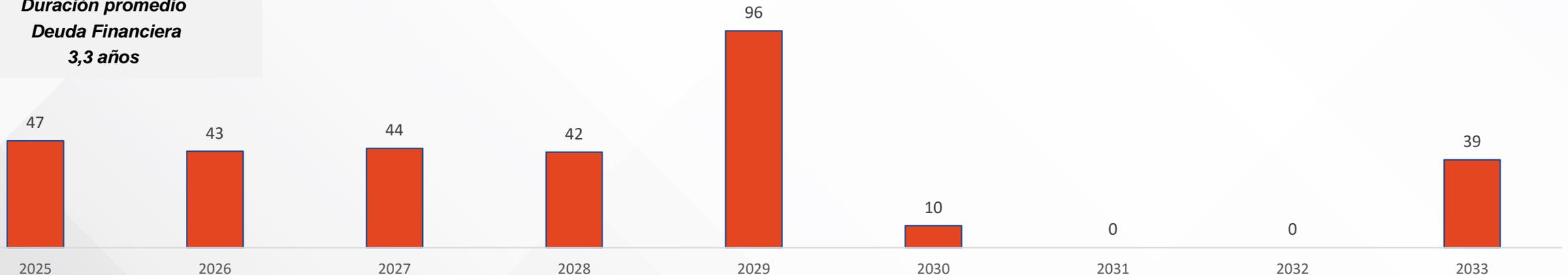
Perfil de vencimiento contratos (por ingresos de arriendo)⁽¹⁾

Duración promedio
5,5 años



Perfil de vencimiento Deuda Financiera⁽²⁾⁽³⁾

Duración promedio
Deuda Financiera
3,3 años



(1) Excluye Torres de Oficina (2) Cifras en Miles de Millones de CLP (3) Valor UF 38.894,11

Administración de Riesgos

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

a) Riesgos financieros

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

(i) Riesgo de liquidez

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 12 meses. Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$35.673.878, más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$22.609.120 con diversos bancos nacionales para administrar las necesidades de liquidez. La Sociedad, además, monitorea constantemente los desempeños operacionales con la finalidad de anticiparse a posibles riesgos y poder efectuar las gestiones ante las entidades financieras de ser necesario.

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Sociedad estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, el CAPEX de mantenimiento de capital, los pagos de intereses, y los requerimientos de pago de capital, por los próximos 12 meses.

(ii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al cual está expuesta la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes. El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Área de Crédito y Cobranzas de la Compañía. Adicionalmente, la Sociedad tiene establecida una política de garantías que se exigen a los clientes. Estas garantías se mantienen casi en su totalidad en boletas bancarias o efectivo.

La Sociedad tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad, determinada en base a la facturación emitida y a un análisis individual de los deudores morosos.

(iii) Riesgo de mercado y competencia

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

(iii.a) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

(iii.c) Riesgo de inflación

El riesgo de inflación se deriva principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en Unidades de Fomento con tasas de interés fija, el que tiene una cobertura natural a través de la denominación de las tarifas en UF. A marzo de 2025, los pasivos financieros de la Compañía a nivel consolidado están denominados en un 100% en unidades de fomento, prácticamente calzado con los contratos de arrendamiento celebrados por la Sociedad, los cuales están en un 100% denominados en unidades de fomento.

(iv) Riesgo de endeudamiento

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

Administración de Riesgos

Consecuentemente, al 31 de marzo de 2025, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija y con respecto al riesgo de moneda, a la misma fecha, el 100% de la deuda vigente está denominada en unidades de fomento.

(v) Restricciones al crédito de las personas

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

b) Daño a personas y/o activos

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

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

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

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

c) Ciclo económico

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, los ingresos del negocio de rentas inmobiliarias se caracterizan por su estabilidad para enfrentar períodos de contracción económica, lo que se produce gracias a la diversificación y al componente fijo contemplado en los contratos de arriendo. De los ingresos por arriendo a marzo de 2025, un 88,3% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 11,7% proviene del componente variable. Por otro lado, a marzo 2025, la duración promedio de los contratos ponderada por superficie arrendable alcanza los 9,8 años y la duración promedio de los contratos ponderada por ingresos por arriendo es de 5,5 años. Esta proporción de ingresos fijos versus ingresos variables derivados de los contratos de arriendo ayuda a mitigar las consecuencias producidas por las fluctuaciones del mercado. Si bien, la inflación ha evolucionado en línea con lo proyectado en el IPoM de diciembre, este continúa en niveles altos y con riesgos relevantes sobre su evolución futura, debido al panorama internacional incierto en el ámbito comercial. Para este año, el rango de crecimiento sube a 1,75-2,75% y se mantiene entre 1,5 y 2,5 para 2026. Respecto a la inflación, se sigue proyectando que convergerá a 3% a inicios de 2026, todo esto según el IPoM a marzo 2025.

Administración de Riesgos

d) Riesgos de seguridad informática y tecnológica

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

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

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

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

música en vivo, promociones, canjes y concursos.

f) Riesgo de pérdida de talento

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

g) Riesgo de pandemia

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



Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados

	1T25	1T24	Variación	UDM 1T25	UDM 1T24	Variación
Ingresos Ordinarios	17.550	15.268	14,9%	68.306	61.107	11,8%
Costos de Ventas	-892	-853	4,5%	-2.636	-4.295	-38,6%
Margen bruto	16.658	14.415	15,6%	65.670	56.812	15,6%
Gastos de Administración	-927	-586	58,1%	-3.915	-3.768	3,9%
Otros gastos /ingresos por función	25	76	-66,5%	27.769	26.493	4,8%
Resultado Operacional	15.756	13.904	13,3%	89.524	79.537	12,6%
Ingresos Financieros	387	1.613	-76,0%	5.066	5.701	-11,1%
Costos Financieros	-3.606	-3.721	-3,1%	-17.268	-15.341	12,6%
Resultado por unidades de reajuste	-3.941	-2.137	84,4%	-15.425	-10.288	49,9%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	8.596	9.660	-11,0%	61.898	59.609	3,8%
Gasto por impuesto a las ganancias	-2.462	-2.824	-12,8%	-17.326	-16.997	1,9%
Total Utilidad	6.134	6.835	-10,3%	44.572	42.612	4,6%



Estados Financieros Consolidados – Balance

Activos (MMCLP)	31.03.2025	31.12.2024
Efectivo y equivalentes al efectivo	35.674	28.659
Otros activos no financieros, corrientes	1.808	45
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.789	5.869
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	59	0
Total Activos Corrientes	42.330	34.573
Cuentas por cobrar no corrientes	5.303	5.138
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.948	9.113
Propiedades, planta y equipos	1.093	1.029
Propiedades de inversión	648.697	647.864
Activos por derecho de uso	1.749	1.764
Total Activos No Corrientes	665.790	664.908
Total Activos	708.120	699.481

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	31.03.2025	31.12.2024
Otros pasivos financieros, corrientes	54.554	50.624
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.030	7.070
Pasivos por impuestos, corrientes	1.723	1.444
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	271	235
Pasivo por arrendamientos corrientes	428	384
Pasivos Corrientes	64.005	59.757
Otros pasivos financieros, no corrientes	267.041	268.690
Pasivos por impuestos diferidos	116.056	116.117
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.132	3.112
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.387	1.440
Pasivos No Corrientes	387.616	389.359
Total Pasivos	451.621	449.116
Capital pagado	26.102	26.102
Resultado Acumulado	229.782	223.649
Otras reservas	614	614
Total Patrimonio	256.499	250.365
Total Pasivos y Patrimonio	708.120	699.481

Estados Financieros Consolidados – Estado de Flujo de Efectivo Directo

Flujo de Efectivo (MMCLP)	1T25	1T24	Variación
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	19.893	18.324	8,6%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-2.252	-2.305	-2,3%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.809	-1.619	11,8%
Intereses recibidos	387	1.613	-76,0%
Impuesto al valor agregado y otros impuestos pagados	-3.022	-1.662	81,8%
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación	13.197	14.351	-8,0%
Compra de propiedades, planta y equipos y activos intangibles	-34	-63	-46,1%
Compras adquisición propiedades de inversión	-792	-493	60,7%
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-826	-556	48,6%
Pagos de préstamos	-4.936	-4.671	5,7%
Pago de intereses	-325	-1.474	-77,9%
Pago de pasivos por arrendamiento	-80	-80	0,7%
Pago de pasivos por arrendamiento interés	-15	-9	72,1%
Flujo de efectivo neto (utilizado) procedentes de actividades de financiación	-5.356	-6.234	-14,1%
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	7.015	7.562	-7,2%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	28.659	17.060	68,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	35.674	24.621	44,9%



Glosario

GLA- Gross Leasable Area: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento.

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

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

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

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

Margen EBITDA: EBITDA / Ingresos Ordinarios

Margen ganancias: Utilidad Neta / Ingresos Operacionales

Margen FFO: FFO / Ingresos Ordinarios

Ocupación: GLA arrendado / GLA total

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

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

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

Ventas locatarios: Ventas de los arrendatarios de los activos consolidados

GrupoMarina®

1T 2025 - Reporte de Resultados



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN