

GrupoMarina®

2T 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

Pablo Aguilar (Jefe de Finanzas Corporativas)

Félix Gómez (Gerente Administración y Finanzas)



Resumen Ejecutivo

Nuestros ingresos crecieron un 7,9% y nuestro EBITDA creció un 11,4% con relación al mismo trimestre del año anterior

El crecimiento de los ingresos se vio influenciado por un aumento de los ingresos por arriendo de MM\$841 respecto al mismo periodo del año anterior, además de un aumento en los ingresos por estacionamiento de MM\$180. Esto a su vez se relaciona con el crecimiento del EBITDA en un 11,4% en el mismo periodo. Con respecto a los ingresos acumulados 2025, estos crecieron un 11,4% respecto al primer semestre 2024. El Ebitda por otra parte, aumentó un 12,5% respecto al mismo semestre año anterior

Avanzando en una cultura más sostenible

Realizamos cinco sesiones de formación en todos nuestros centros comerciales, con la participación de más de 100 colaboradores de las áreas de administración y operaciones. Lideradas por nuestra Jefa de Sostenibilidad, las jornadas expusieron en detalle la estrategia ESG de Grupo Marina y sus iniciativas. Con este ciclo de capacitaciones buscamos promover una cultura más sostenible, involucrando a cada equipo en la aplicación práctica de nuestros lineamientos. La relevancia de estas sesiones radica en consolidar un compromiso colectivo y avanzar hacia un mundo más sostenible

Evitamos la emisión de 1.799 toneladas de CO2eq durante el segundo trimestre 2025

El acuerdo de energía 100% renovable entre Grupo Marina y Colbún evitó la emisión de CO2eq, equivalente a 7,17 millones de kilómetros recorridos por un automóvil de gasolina. A junio de 2025, hemos evitado un total de 3.869 toneladas de CO2eq, logro que 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

2T25 Ocupación⁽¹⁾

95,7%

2T24 +30 bps

2T25 Venta Locatarios

CLP 144.196 MM

2T24 +4,8%

2T25 Ingresos

CLP 16.817 MM

2T24 +7,9%

2T25 EBITDA

CLP 15.781 MM

2T24 +11,4%

2T25 Visitas

12.699 M

2T24 -0,2%

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

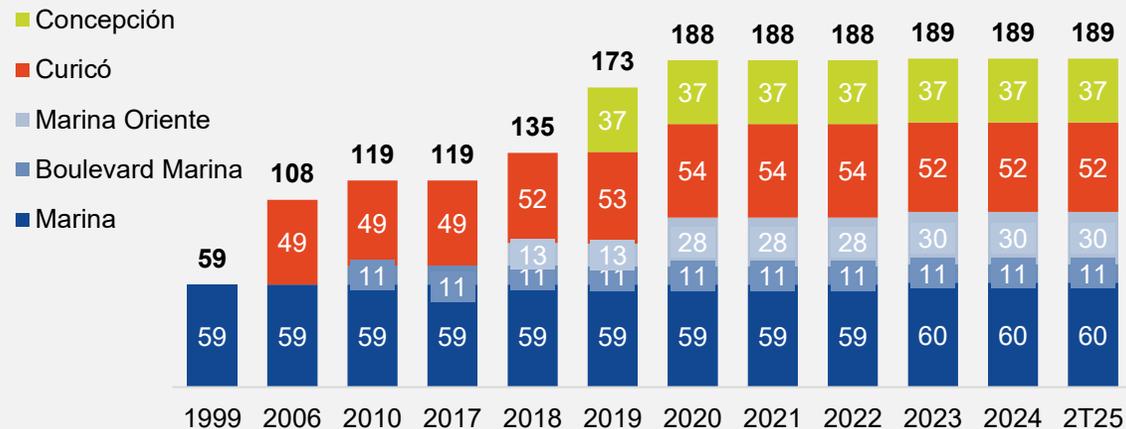


Principales Cifras

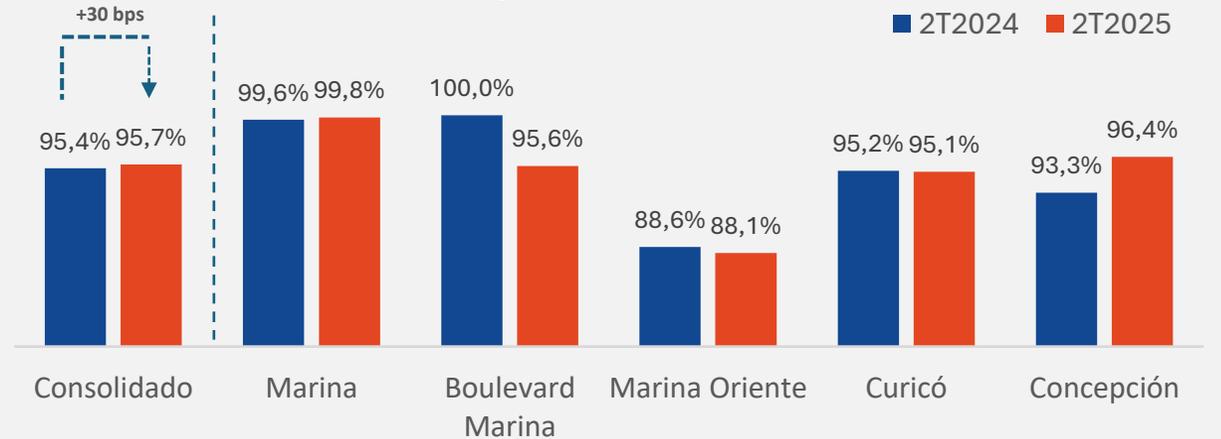
	2T25	2T24	Variación
Ingresos (CLP millones)	16.817	15.580	7,9%
EBITDA (CLP millones)	15.781	14.164	11,4%
Margen EBITDA %	93,8%	90,9%	293 bps
FFO (MMCLP)	10.238	9.014	13,6%
FFO Ajustado (CLP millones) ⁽¹⁾	7.162	4.890	46,5%
Margen FFO %	60,9%	57,9%	302 bps
<hr/>			
Ventas Locatarios Consolidados (CLP millones)	144.196	137.540	4,8%
Tasa de Ocupación (%) ⁽²⁾	95,7%	95,4%	30 bps
Costo Locatario (%)	10,4%	10,2%	20 bps
GLA total (m ²)	189.305	189.357	0,0%



Evolución GLA propio (miles de m²)



Ocupación (%) ⁽²⁾



(1) Ajustado por unidades de reajuste

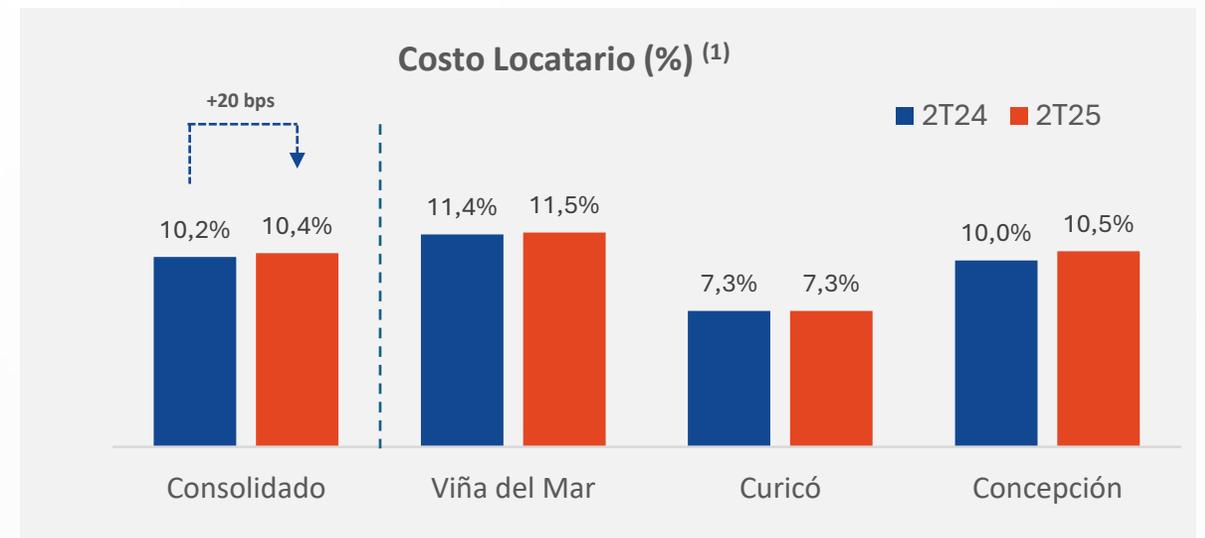
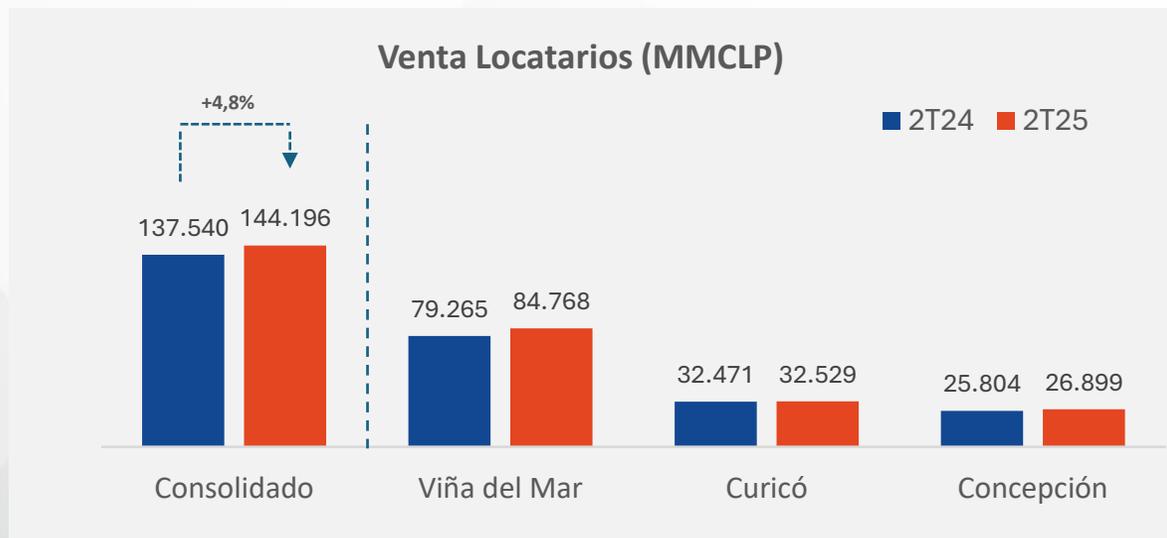
(2) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 99,2%

Desempeño de Locatarios

Las ventas de locatarios fueron de MMCLP 144.196 en el 2T25, lo que corresponde a un +4,8% respecto al mismo trimestre del periodo anterior.

La variación se explica principalmente 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 9,8% y Mall Marina aumentó un 9,2%

El costo de locatario alcanzó un 10,4% consolidado versus el 10,2% 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

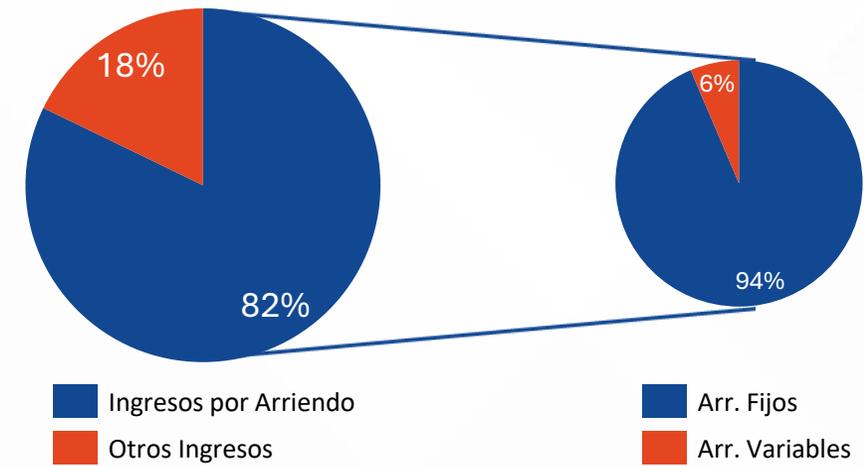
En el 2T25, los Ingresos Operacionales Consolidados tuvieron un incremento de 7,9%, explicado por un aumento en los ingresos por arriendo de MM\$841 y en los ingresos netos por estacionamiento de MM\$180, respecto al mismo trimestre del año anterior

El centro comercial con mayor incidencia en este resultado fue el ubicado en la ciudad de Concepción, con un aumento en sus ingresos del 12,5%, seguido por los centros comerciales ubicados en la ciudad de Viña del Mar (Mall Marina, Mall Marina Oriente y Mall Boulevard), con un incremento en conjunto de un 9,4% en sus ingresos respecto al mismo período del año anterior

Ingresos Ordinarios

Ingresos (MMCLP)	2T25	2T24	Var (%)
Viña del Mar	10.953	10.009	9,4%
Curicó	2.750	2.642	4,1%
Concepción	3.087	2.744	12,5%
Otros Ingresos	27	185	-86,0%
Consolidado	16.817	15.580	7,9%

Ingresos Operacionales del 2T 2025



Desempeño de EBITDA por Centro Comercial

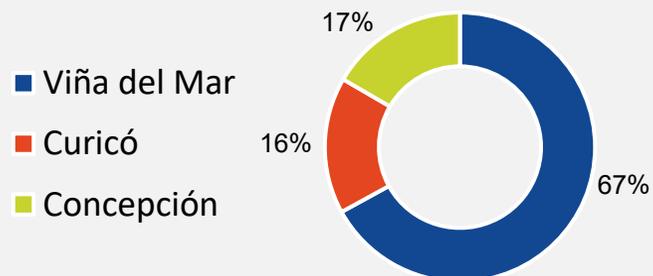
El EBITDA del 2T25 registró un aumento del 11,4%, +MM\$1.617 que el mismo periodo del año anterior

El crecimiento se explica, en su mayoría, por el alza en los ingresos provenientes de arriendos y estacionamientos, conforme a lo señalado previamente

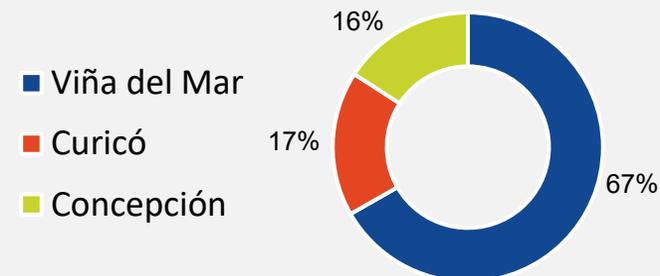
EBITDA (MMCLP)	2T25	2T24	Variación	UDM 2T25	UDM 2T24	Variación
Ingresos Ordinarios	16.817	15.580	7,9%	69.542	62.488	11,3%
Costos de Ventas	-445	-400	11,4%	-2.682	-3.849	-30,3%
Gastos de Administración	-863	-880	-1,9%	-3.276	-2.791	17,4%
Deterioro cuentas por cobrar	25	-344	-107,3%	-254	-665	-61,9%
Amortización y Depreciación	247	208	19,4%	899	884	1,6%
EBITDA	15.781	14.164	11,4%	64.229	56.066	14,6%



EBITDA ⁽¹⁾ 2T25 por Centro Comercial %



EBITDA ⁽¹⁾ 2T24 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 disminución en los costos financieros se deben a la reestructuración de deuda financiera de 2023 y 2024

Disminución en resultado por unidades de reajuste

Este efecto se debe principalmente a que en junio 2024, la deuda financiera en UF era mayor a la actual

Aumento en gastos por impuestos

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

Estado de Resultados (MMCLP)	2T25	2T24	Variación	UDM 2T25	UDM 2T24	Variación
Ingresos Ordinarios	16.817	15.580	7,9%	69.542	62.488	11,3%
Costos de Ventas	-445	-400	11,4%	-2.681	-3.849	-30,3%
Margen bruto	16.372	15.180	7,8%	66.861	58.639	14,0%
Gastos de Administración	-863	-880	-1,9%	-3.276	-2.791	17,4%
Deterioro cuentas por cobrar	25	-344	-107,3%	-254	-665	-61,9%
Otros gastos /ingresos por función	30	14	122,3%	27.787	21.695	28,1%
Resultado Operacional	15.564	13.970	11,4%	91.118	76.878	18,5%
Ingresos Financieros	541	2.058	-73,7%	3.549	6.930	-48,8%
Costos Financieros	-3.652	-5.683	-35,7%	-15.237	-17.020	-10,5%
Resultado por unidades de reajuste	-3.076	-4.124	-25,4%	-14.377	-11.325	26,9%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.377	6.221	50,7%	65.053	55.463	17,3%
Gasto por impuesto a las ganancias	-2.790	-1.732	61,1%	-18.383	-16.000	14,9%
Total Utilidad del Ejercicio	6.587	4.489	46,7%	46.670	39.463	18,3%



Conciliación de FFO y EBITDA

EBITDA incrementa un 11,4% en comparación con el mismo trimestre del año anterior impulsado por mayores ingresos ordinarios provenientes de ingresos por arriendo y estacionamiento

FFO aumenta 13,6% durante el primer trimestre del 2025 correspondiente a MM\$1.224 impulsado por un mejor resultado operacional de la Sociedad

FFO aumenta un 15,0% en los últimos doce meses equivalentes a MM\$5.489, generado por el mayor EBITDA y menor costo financiero

EBITDA (MMCLP)	2T25	2T24	Var (%)	UDM 2T25	UDM 2T24	Var (%)
Ingresos ordinarios	16.817	15.580	7,9%	69.542	62.488	11,3%
Costo de ventas	-445	-400	11,4%	-2.682	-3.849	-30,3%
Gasto de administración	-863	-880	-1,9%	-3.276	-2.791	17,4%
Deterioro cuentas por cobrar	25	-344	-107,3%	-254	-665	-61,9%
Depreciación y amortización	247	208	19,4%	899	884	1,6%
EBITDA	15.781	14.164	11,4%	64.229	56.066	14,6%
FFO	2T25	2T24	Var (%)	UDM 2T25	UDM 2T24	Var (%)
EBITDA	15.781	14.164	11,4%	64.229	56.066	14,6%
(+) Ingresos Financieros	541	2.058	-73,7%	3.549	6.930	-48,8%
(-) Costos Financieros	3.652	5.683	-35,7%	15.237	17.020	-10,5%
(-) Impuestos Corrientes	2.432	1.525	59,5%	10.394	9.318	11,5%
FFO	10.238	9.014	13,6%	42.147	36.658	15,0%
Resultado por unidades de reajuste	-3.076	-4.124	-25,4%	-14.377	-11.325	26,9%
FFO Ajustado	7.162	4.890	46,5%	27.770	25.333	9,6%



Flujo de Efectivo del Periodo

Flujo de Efectivo Resumido (MMCLP)	2T25	2T24	Variación	UDM 2T25	UDM 2T24	Variación
De la operación	11.607	8.554	35,7%	61.866	47.447	30,4%
De la inversión	-1.932	-770	150,8%	94.664	-3.414	n.a.
Del financiamiento	-31.076	28.575	-208,8%	-203.236	1.286	n.a.
Flujo del periodo	-21.401	36.358	-158,9%	-46.706	45.319	-203,1%
Efectivo y Equivalentes al principio del periodo	35.674	24.621	44,9%	60.980	15.661	289,4%
Efectivo y Equivalentes al final del periodo	14.273	60.980	-76,6%	14.273	60.980	-76,6%

Las actividades de operación generaron un flujo positivo en el segundo trimestre 2025 de MM\$11.607, siendo este mayor en un 35,7% (MM\$3.053) al generado el mismo trimestre del año anterior, explicado en parte por el aumento en cobros procedentes de ventas y servicios de MM\$3.343

Las actividades de inversión en el primer trimestre del 2025 generaron un flujo negativo de MM\$1.932, 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 segundo trimestre del 2025 originaron un flujo negativo de MM\$31.076, explicado principalmente por pagos de préstamos e intereses de MM\$23.129 y pago de dividendos por MM\$7.851 realizados durante el periodo

Evolución de la posición de Caja acumulada a junio 2025

Disminución del efectivo y equivalentes al efectivo en 50,2% versus diciembre de 2024

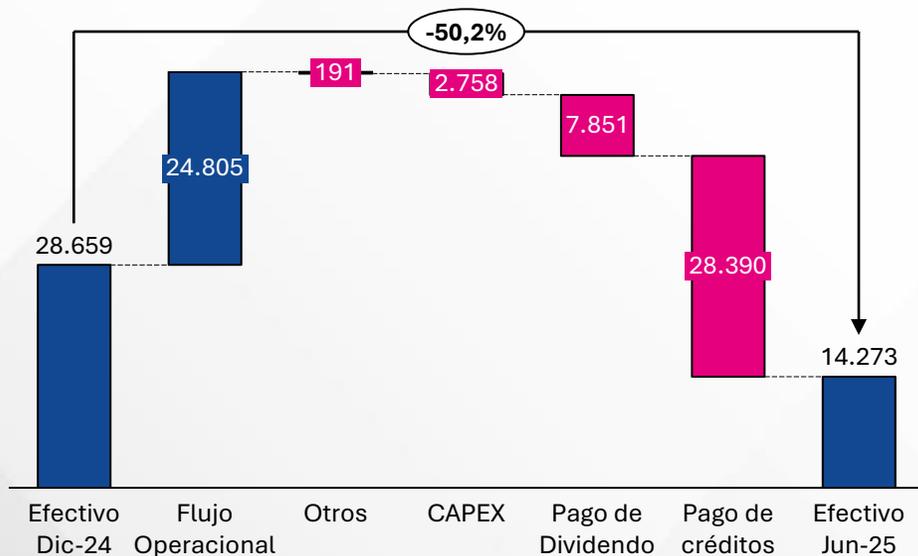
Este efecto es producto del pago de obligaciones bancarias y al reparto de dividendos realizados en el periodo

La posición de la caja disminuyó un 41,6% respecto a diciembre de 2024

Efecto causado por la utilización de recursos mencionada anteriormente

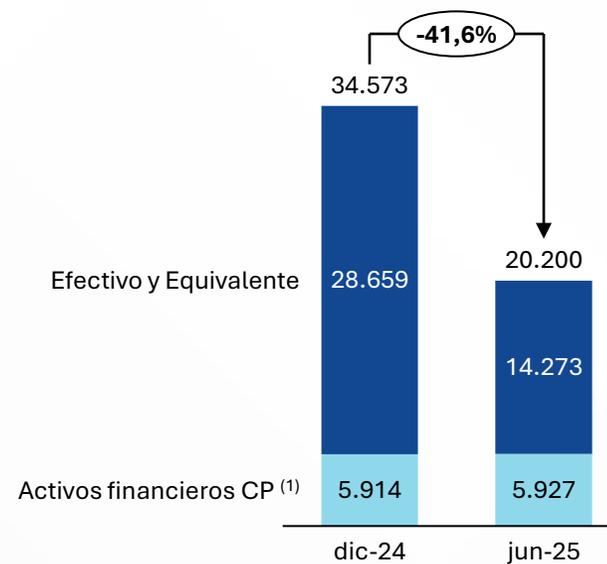
Efectivo y equivalente al efectivo

Cifras MMCLP



Posición de caja

Cifras MMCLP



(1) Incluye otros activos no financieros corrientes y deudores comerciales

Balance - Activos

Activos (MMCLP)	30.06.2025	31.12.2024	Variación	Variación %
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.273	28.659	-14.385	-50,2%
Otros activos no financieros, corrientes	1.394	45	1.348	2978,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.533	5.869	-1.336	-22,8%
Total Activos Corrientes	20.200	34.573	-14.373	-41,6%
Cuentas por cobrar no corrientes	5.098	5.138	-39	-0,8%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.966	9.113	-147	-1,6%
Propiedades, planta y equipos	1.084	1.029	55	5,3%
Propiedades de inversión	650.417	647.864	2.553	0,4%
Activos por derecho de uso	1.681	1.764	-83	-4,7%
Total Activos No Corrientes	667.246	664.908	2.338	0,4%
Total Activos	687.446	699.481	-12.035	-1,7%

Disminución en los Activos Corrientes de un 41,6% equivalente a MM\$14.373, generados por el cumplimiento de obligaciones bancarias y con los socios de la Sociedad

Aumento en Activos no corrientes de un 0,4% debido principalmente a adiciones generadas en el periodo en las propiedades de inversión MM\$2.553



Balance - Pasivos

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	30.06.2025	31.12.2024	Variación	Variación %
Otros pasivos financieros, corrientes	51.973	50.624	1.349	2,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.376	7.070	-1.694	-24,0%
Pasivos por impuestos, corrientes	276	1.444	-1.167	-80,8%
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	275	235	40	17,0%
Pasivo por arrendamientos corrientes	450	384	66	17,1%
Pasivos Corrientes	58.350	59.757	-1.407	-2,4%
Otros pasivos financieros, no corrientes	253.185	268.690	-15.505	-5,8%
Pasivos por impuestos diferidos	116.313	116.117	196	0,2%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.058	3.112	-54	-1,7%
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.305	1.440	-134	-9,3%
Pasivos No Corrientes	373.861	389.359	-15.498	-4,0%
Total Pasivos	432.211	449.116	-16.905	-3,8%
Capital pagado	26.102	26.102	0	0,0%
Resultado Acumulado	228.519	223.649	4.870	2,2%
Otras reservas	614	614	0	0,0%
Total Patrimonio	255.235	250.365	4.870	1,9%
Total Pasivos y Patrimonio	687.446	699.481	-12.035	-1,7%

Disminución en los Pasivos Corrientes de 2,4% equivalente a MM\$1.407, explicado principalmente por un menor saldo en cuentas por pagar a terceros

Disminución en los Pasivos no Corrientes de 4,0% equivalente a MM\$15.498, asociados principalmente a reclasificación de deuda financiera del largo al corto plazo de MM\$15.505

Aumento de las utilidades acumuladas de 2,2% equivalente a MM\$4.870 generadas por el mejor desempeño de la Compañía, rebajado por el reparto de dividendos a los socios de MM\$7.851



Principales Indicadores de Desempeño y Financieros

MMCLP	Unidad	2T25	2T24	Variación	UDM 2T25	UDM 2T24	Variación
Ingresos	CLP millones	16.817	15.580	7,9%	69.542	62.488	11,3%
EBITDA	CLP millones	15.781	14.164	11,4%	64.229	56.066	14,6%
Margen EBITDA %	%	93,8%	90,9%	293 bps	92,4%	89,7%	264 bps
FFO	CLP millones	10.238	9.014	13,6%	42.147	36.658	15,0%
FFO Ajustado	CLP millones	7.162	4.890	46,5%	27.770	25.333	9,6%
Margen FFO %	%	60,9%	57,9%	302 bps	60,6%	58,7%	194 bps
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	%	95,7%	95,4%	30 bps			
Costo Locatario (%)	%	10,4%	10,2%	20 bps			
GLA total (m ²)	m ²	189.305	189.357	0,0%			

MMCLP	Unidad	2T25	2T24	Variación	UDM 2T25	UDM 2T24	Variación
Deuda Financiera Bruta	CLP millones	305.157	441.902	-30,9%	305.157	441.902	-30,9%
Deuda Financiera Neta	CLP millones	290.884	276.296	5,3%	290.884	276.296	5,3%
Razón de Liquidez	veces	0,35	1,22	-0,87 x	0,35	1,22	-0,87 x
Razón de Endeudamiento	veces	1,69	2,29	-0,59 x	1,69	2,29	-0,59 x
Deuda neta financiera / Patrimonio	veces	1,14	1,13	0,01 x	1,14	1,13	0,01 x
Deuda Financiera Neta/EBITDA	veces	4,53	4,93	-0,40 x	4,53	4,93	-0,40 x
EBITDA/Gastos Financieros	veces	4,22	3,29	0,92 x	4,22	3,29	0,92 x
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	13,5%	24,9%	-1.139 bps	13,5%	24,9%	-1.139 bps
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	86,5%	75,1%	1.139 bps	86,5%	75,1%	1.139 bps
Rentabilidad del Patrimonio	%	18,7%	17,5%	114 bps	18,7%	17,5%	114 bps
Rentabilidad del Activo	%	6,3%	5,2%	110 bps	6,3%	5,2%	110 bps
Rendimiento Activos Operacionales	%	7,4%	6,5%	84 bps	7,4%	6,5%	84 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
EBITDA / Gastos financieros de los últimos doce meses
Pasivos corrientes / Pasivos Totales
Pasivos no corrientes / Pasivos Totales
Patrimonio Total promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses
Activos Total promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses
Propiedades de Inversión Totales promedio / Ganancia (pérdida) de los últimos doce meses

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

Resultado Trimestral por Activo

MMCLP	GLA m2			Ventas Locatarios			Ingresos (1)			EBITDA (2)		
	2T2025	2T2024	Var (%)	2T2025	2T2024	Var (%)	2T2025	2T2024	Var (%)	2T2025	2T2024	Var (%)
Viña del Mar	100.915	100.910	0,0%	84.769	79.265	6,9%	10.970	10.127	9,4%	10.576	9.455	11,9%
Curicó	51.673	51.705	-0,1%	32.529	32.471	0,2%	2.755	2.675	4,1%	2.592	2.465	5,1%
Concepción	36.718	36.742	-0,1%	26.898	25.804	4,2%	3.092	2.777	12,5%	2.613	2.244	16,4%
Consolidado	189.305	189.357	0,0%	144.196	137.540	4,8%	16.817	15.580	7,9%	15.781	14.164	11,4%



(1) No Considera Otros Ingresos

(2) Considera Otros Ingresos y Gastos Corporativos



Principales Hitos del Trimestre



ENTREGA DE CERTIFICADOS DE ERNC POR PARTE DE COLBÚN A GRUPOMARINA

En la V Entrega de Certificados Renovables de Colbún, GrupoMarina recibió sus certificados de Energías Renovables no Convencionales, debido a que la operación de nuestros tres centros comerciales funciona en base a energía 100% renovable. Este hito reafirma nuestro compromiso con una operación baja en carbono, promoviendo una gestión energética cada vez más eficiente y sostenible

RESULTADO ALIANZA CON GREEN LIBROS

En 2019 iniciamos una alianza a través de Mall Marina con Green Libros, a través de la cual logramos recolectar 73.000 libros hasta mayo de 2025. Esto se tradujo en una donación de \$1.026.362 y 2.470 libros destinados a los programas educativos implementados por TECHO



Principales Hitos del Trimestre



VISITA DE NIÑOS DE ESCUELA SINIESTRADA A CINEPLANET MCC

Junto a la Municipalidad de Florida y el medio sabes.cl, invitamos a los estudiantes de la Escuela Rural Básica Quebrada Las Ulloa a Cineplanet Mall del Centro Concepción, quienes finalizaron su semestre con una visita al cine tras haber perdido su establecimiento en un incendio ocurrido el pasado 14 de mayo.

La intención de esta invitación fue entregarles a los alumnos un momento de diversión luego de la lamentable pérdida de su escuela

VACUNACIÓN CONTRA LA INFLUENZA EN ADULTOS MAYORES

Desde nuestro vacunatorio en Mall del Centro Concepción, el Seremi de Salud de Biobío realizó un llamado a las personas de 60 años y más a vacunarse contra la influenza.

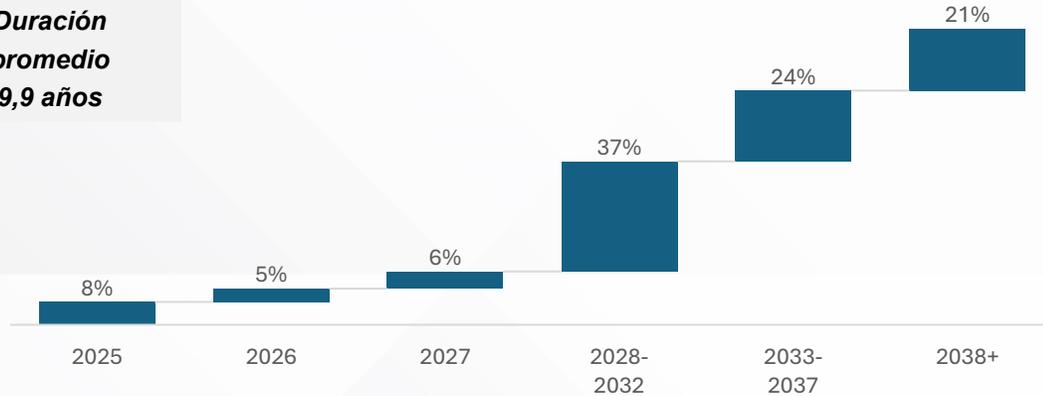
Este grupo etario es el con menor cobertura a nivel regional, lo cual representa un gran riesgo para los mayores de 60 años debido a la proliferación de enfermedades respiratorias y las graves consecuencias que estas pudiesen tener entre ellos



Perfiles de Vencimiento

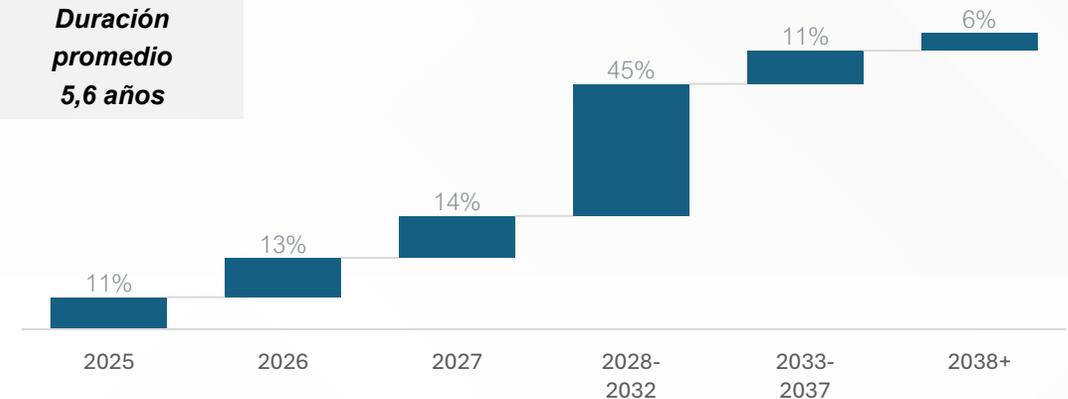
Perfil de vencimiento contratos (por GLA)⁽¹⁾

Duración promedio
9,9 años



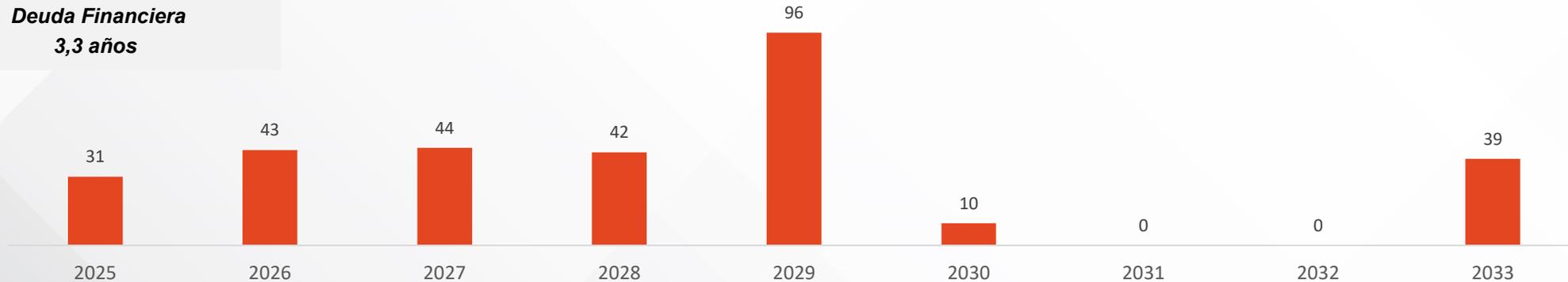
Perfil de vencimiento contratos (por ingresos de arriendo)⁽¹⁾

Duración promedio
5,6 años



Perfil de vencimiento Deuda Financiera⁽²⁾⁽³⁾

Duración promedio
Deuda Financiera
3,3 años



(1) Excluye Torres de Oficina, módulos y bodegas. (2) Cifras en Miles de Millones de CLP (3) Valor UF 39,267,07

Administración de Riesgos

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

a) Riesgos financieros

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

(i) Riesgo de liquidez

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 12 meses. Al 30 de junio de 2025, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$14.400.569, 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 no se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio, ya que no posee activos ni pasivos en una moneda distinta del peso chileno.

(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 junio 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 30 de junio 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 junio de 2025, un 90,9% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 9,1% proviene del componente variable. Por otro lado, a junio 2025, la duración promedio de los contratos ponderada por superficie arrendable alcanza los 9,9 años y la duración promedio de los contratos ponderada por ingresos por arriendo es de 5,6 años. Esta proporción de ingresos fijos versus ingresos variables derivados de los contratos de arriendo ayuda a mitigar las consecuencias producidas por las fluctuaciones del mercado. En el ámbito local, la inflación ha evolucionado en línea con lo esperado y se han moderado los riesgos al alza previstos en el primer trimestre. El rango de crecimiento previsto para la economía chilena en 2025 se sitúa en 2,0-2,75% y se estima que el PIB evolucionará en torno a su tendencia en los próximos trimestres y la inflación convergerá a 3% en la primera mitad de 2026, todo esto según el IPoM a junio 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. En el año 2023 se creó 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.

g) 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.



Estados Financieros Consolidados – Estado de Resultados

Estado de Resultados (MMCLP)	2T25	2T24	Variación	UDM 2T25	UDM 2T24	Variación
Ingresos Ordinarios	16.817	15.580	7,9%	69.542	62.488	11,3%
Costos de Ventas	-445	-400	11,4%	-2.682	-3.849	-30,3%
Margen bruto	16.372	15.180	7,8%	66.861	58.639	14,0%
Gastos de Administración	-863	-880	-1,9%	-3.276	-2.791	17,4%
Deterioro cuentas por cobrar	25	-344	-107,3%	-254	-665	-61,9%
Otros gastos /ingresos por función	30	14	122,3%	27.787	21.695	28,1%
Resultado Operacional	15.564	13.970	11,4%	91.118	76.878	18,5%
Ingresos Financieros	541	2.058	-73,7%	3.549	6.930	-48,8%
Costos Financieros	-3.652	-5.683	-35,7%	-15.237	-17.020	-10,5%
Resultado por unidades de reajuste	-3.076	-4.124	-25,4%	-14.377	-11.325	26,9%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.377	6.221	50,7%	65.053	55.463	17,3%
Gasto por impuesto a las ganancias	-2.790	-1.732	61,1%	-18.383	-16.000	14,9%
Total Utilidad	6.587	4.489	46,7%	46.670	39.463	18,3%



GrupoMarina®

Estados Financieros Consolidados – Balance

Activos (MMCLP)	30.06.2025	31.12.2024
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.273	28.659
Otros activos no financieros, corrientes	1.394	45
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.533	5.869
Total Activos Corrientes	20.200	34.573
Cuentas por cobrar no corrientes	5.098	5.138
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.966	9.113
Propiedades, planta y equipos	1.084	1.029
Propiedades de inversión	650.417	647.864
Activos por derecho de uso	1.681	1.764
Total Activos No Corrientes	667.246	664.908
Total Activos	687.446	699.481

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	30.06.2025	31.12.2024
Otros pasivos financieros, corrientes	51.973	50.624
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.376	7.070
Pasivos por impuestos, corrientes	276	1.444
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	275	235
Pasivo por arrendamientos corrientes	450	384
Pasivos Corrientes	58.350	59.757
Otros pasivos financieros, no corrientes	253.185	268.690
Pasivos por impuestos diferidos	116.313	116.117
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.058	3.112
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.305	1.440
Pasivos No Corrientes	373.861	389.359
Total Pasivos	432.211	449.116
Capital pagado	26.102	26.102
Resultado Acumulado	228.519	223.649
Otras reservas	614	614
Total Patrimonio	255.235	250.365
Total Pasivos y Patrimonio	687.446	699.481

Estados Financieros Consolidados – Estado de Flujo de Efectivo Directo

Flujo de Efectivo (MMCLP)	2T25	2T24	Variación
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	18.738	15.395	21,7%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.717	-700	145,2%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.434	-1.305	9,8%
Intereses recibidos	541	2.058	-73,7%
Impuestos a las ganancias reembolsables (pagados)	-1.522	-1.980	-23,1%
Impuesto al valor agregado y otros impuestos pagados	-2.999	-4.913	-39,0%
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación	11.607	8.554	35,7%
Compra de propiedades, planta y equipos y activos intangibles	-171	-44	291,7%
Compras adquisición propiedades de inversión	-1.761	-727	142,4%
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-1.932	-770	150,8%
Obligaciones con el público	0	73.412	-100,0%
Pago de intereses bonos	-1.474	0	n.a.
Pagos de préstamos	-16.438	-37.533	-56,2%
Pago de intereses	-5.217	-7.215	-27,7%
Pago de pasivos por arrendamiento	-82	-81	0,9%
Pago de pasivos por arrendamiento interés	-14	-8	75,4%
Dividendos pagados	-7.851	0	n.a.
Flujo de efectivo neto (utilizado) procedentes de actividades de financiación	-31.076	28.575	-208,8%
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	-21.401	36.358	-158,9%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	35.674	24.621	44,9%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	14.273	60.980	-76,6%



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®

2T 2025 - Reporte de Resultados



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN