

GrupoMarina®

3T 2025 - Reporte de Resultados



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)



Grupo Marina®

Resumen Ejecutivo

Nuestros ingresos crecieron un 6,3% y nuestro EBITDA creció un 2,8% 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\$623 respecto al mismo periodo del año anterior, además de un aumento en los ingresos por estacionamiento de MM\$174. Esto a su vez se relaciona con el crecimiento del EBITDA en un 2,8% en el mismo periodo. Con respecto a los ingresos acumulados 2025, estos crecieron un 9,6% respecto a los ingresos acumulados a septiembre 2024. El EBITDA por otra parte, aumentó un 9,2% respecto al mismo periodo acumulado del año anterior

Exitosa colocación de bonos corporativos

En septiembre realizamos una nueva colocación de bonos corporativos, correspondiente a la Serie G, por un monto de UF 1.500.000, con vencimiento al 15 de octubre de 2031, a una tasa de colocación en UF de 3,11% anual y con un spread de 83 bps sobre el benchmark de la serie. El rating de la Sociedad fue AA, otorgado tanto por Feller como por ICR. Destacó que la demanda del público fue de 3,1 veces al momento de la emisión, con alto interés de inversionistas, AGF, Family Offices y AFPs. Con lo anterior, la Sociedad acumula colocaciones de bonos por UF 3.500.000, las que representan el 38% de la deuda financiera de Grupo Marina

Evitamos la emisión de 1.217 toneladas de CO₂eq durante el tercer trimestre 2025

Gracias al acuerdo de energía 100% renovable de Grupo Marina y Colbún logramos evitar emisiones de CO₂eq, lo que equivale a sacar de circulación 270 autos de gasolina al año

3T25 Ocupación⁽¹⁾

99,4%

3T24 +0 bps

3T25 Venta Locatarios

CLP 133.744 MM

3T24 +2,0%

3T25 Ingresos

CLP 16.597 MM

3T24 +6,3%

3T25 EBITDA

CLP 14.653 MM

3T24 +2,8%

3T25 Visitas

12.366 M

3T24 -2,0%

(1) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 95,8%

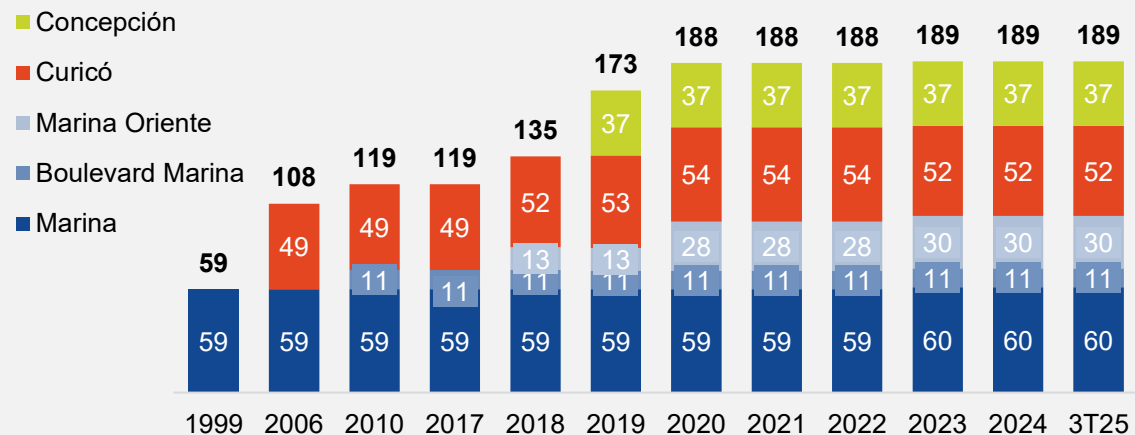


Principales Cifras

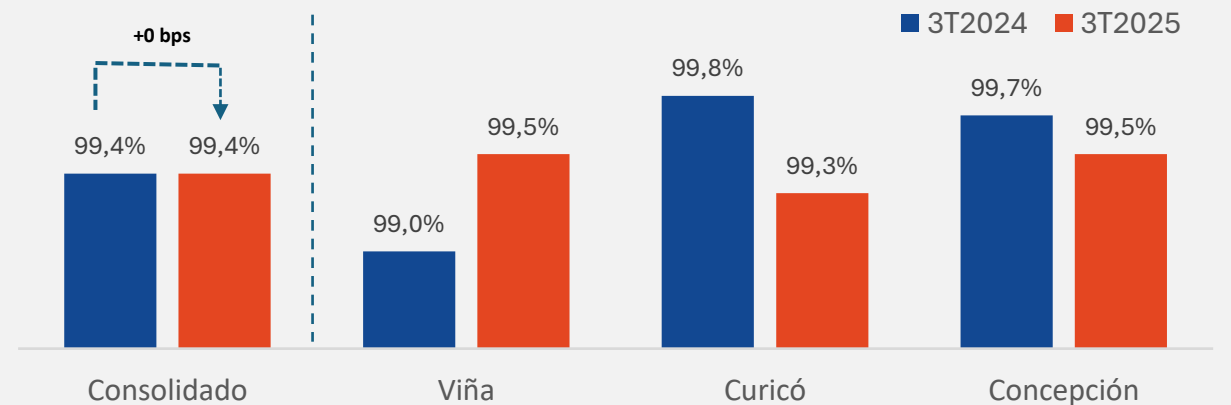
	3T25	3T24	Variación
Ingresos (CLP millones)	16.597	15.611	6,3%
EBITDA (CLP millones)	14.653	14.261	2,8%
Margen EBITDA %	88,3%	91,3%	-306 bps
FFO (MMCLP)	9.118	9.714	-6,1%
FFO Ajustado (CLP millones) ⁽¹⁾	7.376	6.661	10,7%
Margen FFO %	54,9%	62,2%	-729 bps
Ventas Locatarios Consolidados (CLP millones)	133.744	131.079	2,0%
Tasa de Ocupación (%) ⁽²⁾	99,4%	99,4%	0 bps
Costo Locatario (%)	11,0%	10,7%	30 bps
GLA total (m ²)	189.320	189.344	0,0%



Evolución GLA propio (miles de m²)



Ocupación (%) ⁽²⁾



(1) Ajustado por unidades de reajuste

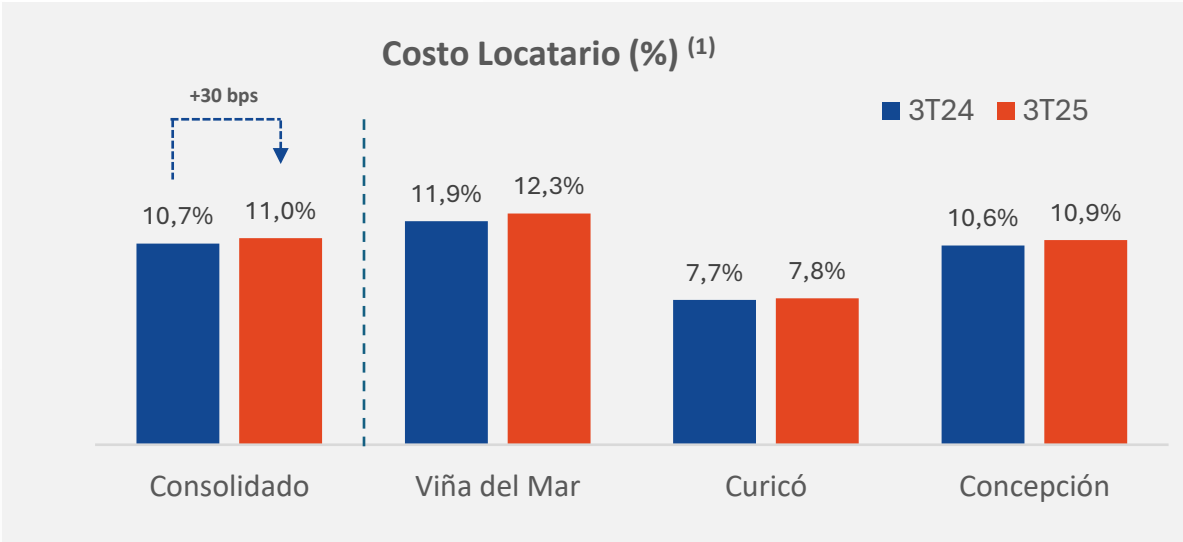
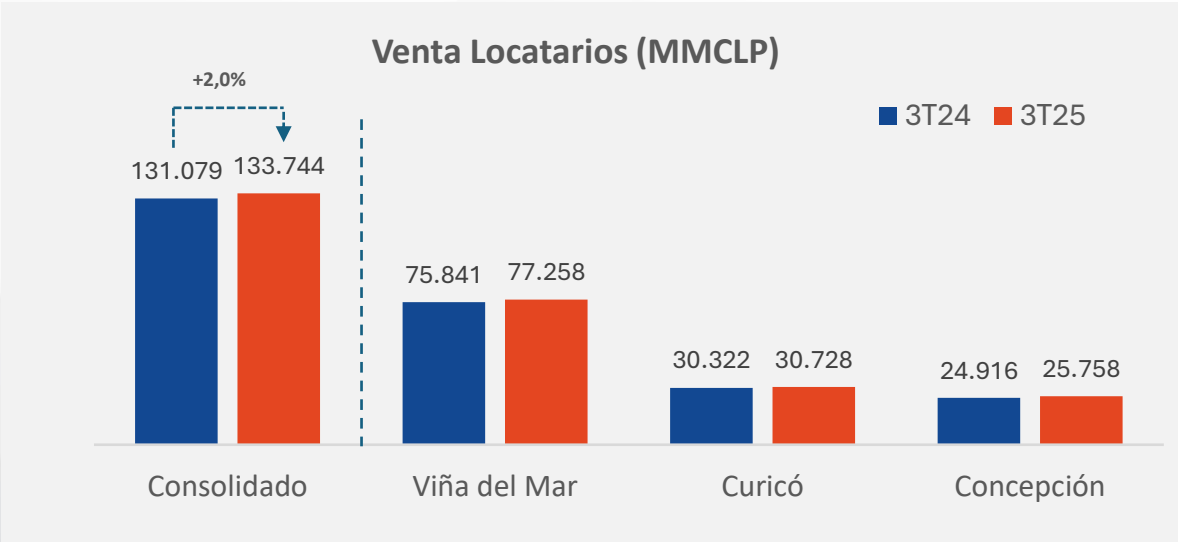
(2) Incluye Torres de Oficina, la ocupación sin Torres de Oficina es 95,8%

Desempeño de Locatarios

Las ventas de locatarios fueron de MMCLP 133.744 en el 3T25, lo que corresponde a un +2,0% respecto al mismo trimestre del periodo anterior

La variación se explica principalmente por el aumento en las ventas del centro comercial ubicado en la ciudad Concepción con un incremento de 3,4% respecto al mismo trimestre del año anterior, seguido por los centros comerciales ubicados en la ciudad de Viña del Mar, los que en conjunto tuvieron una variación positiva de 1,9%

El costo de locatario alcanzó un 11,0% consolidado versus el 10,7% del mismo trimestre del año anterior, la diferencia es producto de los mayores ingresos por centro comercial



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



Ingresos Operacionales de Grupo Marina

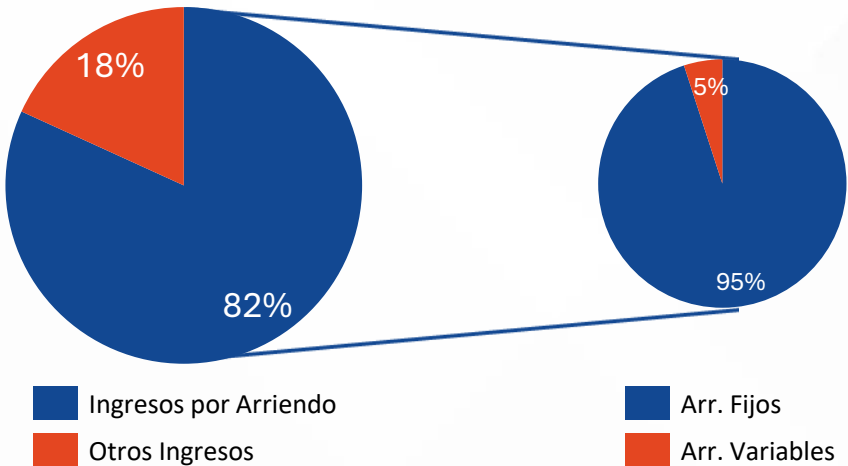
En el 3T25, los Ingresos Operacionales Consolidados tuvieron un incremento de 6,3%, explicado por un aumento en los ingresos por arriendo de MM\$623 y en los ingresos netos por estacionamiento de MM\$174, respecto al mismo trimestre del año anterior

El centro comercial con mayor incidencia en este resultado fue el ubicado en la ciudad de Concepción, con un aumento en sus ingresos del 8,1%, 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 5,9% en sus ingresos respecto al mismo período del año anterior

Ingresos Ordinarios

Ingresos (MMCLP)	3T25	3T24	Var (%)
Viña del Mar	10.724	10.123	5,9%
Curicó	2.778	2.630	5,6%
Concepción	3.069	2.838	8,1%
Otros Ingresos	26	20	24,0%
Consolidado	16.597	15.611	6,3%

Ingresos Operacionales del 3T 2025



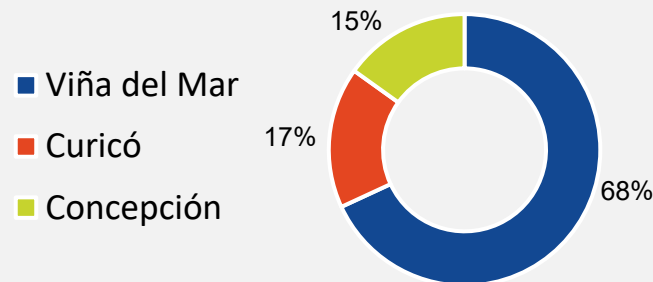
Desempeño de EBITDA por Centro Comercial

El EBITDA del 3T25 registró un aumento del 2,8%, +MM\$393 que el mismo periodo del año anterior

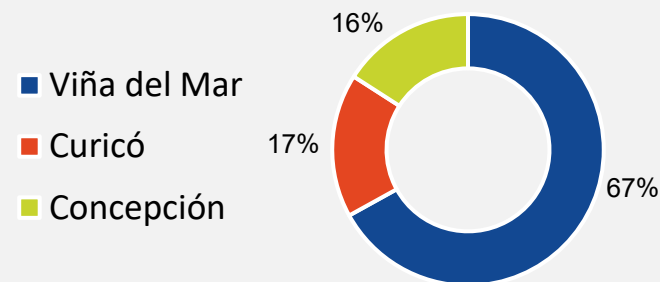
El crecimiento se explica principalmente por el alza en los ingresos provenientes de arriendos y estacionamientos, conforme a lo señalado previamente

EBITDA (MMCLP)	3T25	3T24	Variación	UDM 3T25	UDM 3T24	Variación
Ingresos Ordinarios	16.597	15.611	6,3%	70.528	63.816	10,5%
Costos de Ventas	-875	-820	6,7%	-2.737	-3.581	-23,6%
Gastos de Administración	-852	-736	15,7%	-3.391	-2.611	29,9%
Deterioro cuentas por cobrar	-498	-1	52981,8%	-751	-513	46,2%
Amortización y Depreciación	281	207	35,8%	972	858	13,2%
EBITDA	14.653	14.261	2,8%	64.621	57.969	11,5%

EBITDA ⁽¹⁾ 3T25 por Centro Comercial %



EBITDA ⁽¹⁾ 3T24 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 en el trimestre actual se debe principalmente a menores intereses percibidos por depósito a plazo vigente hasta agosto 2024. Por otro lado, la disminución en los costos financieros se debe a la reestructuración de deuda financiera 2024

Disminución en resultado por unidades de reajuste

La caída en el resultado por unidades de reajuste se debe a una menor variación acumulada del IPC entre los períodos comparados. Al cierre de septiembre de 2025, la variación acumulada alcanzó 3,3 puntos, versus 3,5 puntos registrados a septiembre de 2024

Disminución en gastos por impuestos

Principalmente explicado por el reconocimiento del gasto tributario asociado a la operación de la línea de bonos Serie G, junto con la baja variación del IPC registrada en el período.

Estado de Resultados (MMCLP)	3T25	3T24	Variación	UDM 3T25	UDM 3T24	Variación
Ingresos Ordinarios	16.597	15.611	6,3%	70.528	63.816	10,5%
Costos de Ventas	-875	-820	6,7%	-2.737	-3.581	-23,6%
Margen bruto	15.722	14.791	6,3%	67.791	60.235	12,5%
Gastos de Administración	-852	-736	15,7%	-3.391	-2.611	29,9%
Deterioro cuentas por cobrar	-498	-1	52981,8%	-751	-513	46,2%
Otros gastos /ingresos por función	7	26	-72,8%	27.768	21.688	28,0%
Resultado Operacional	14.379	14.080	2,1%	91.417	78.799	16,0%
Ingresos Financieros	358	1.881	-81,0%	2.026	7.146	-71,6%
Costos Financieros	-4.068	-4.149	-1,9%	-15.156	-16.672	-9,1%
Resultado por unidades de reajuste	-1.742	-3.054	-43,0%	-13.065	-13.552	-3,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	8.927	8.758	1,9%	65.222	55.721	17,1%
Gasto por impuesto a las ganancias	-2.516	-2.520	-0,1%	-18.380	-16.946	8,5%
Total Utilidad del Ejercicio	6.411	6.238	2,8%	46.842	38.775	20,8%



Conciliación de FFO y EBITDA

EBITDA incrementa un 2,8% en comparación con el mismo trimestre del año anterior impulsado por mayores ingresos ordinarios provenientes de ingresos por arriendo y estacionamiento

FFO disminuye 6,1% el tercer trimestre del 2025 correspondiente a una reducción de MM\$597 por menores ingresos financieros del periodo

FFO aumenta un 7,9% en los últimos doce meses equivalentes a MM\$3.040, generado por el mayor EBITDA y menor costo financiero

EBITDA (MMCLP)	3T25	3T24	Var (%)	UDM 3T25	UDM 3T24	Var (%)
Ingresos ordinarios	16.597	15.611	6,3%	70.528	63.816	10,5%
Costo de ventas	-875	-820	6,7%	-2.737	-3.581	-23,6%
Gasto de administración	-852	-736	15,7%	-3.391	-2.611	29,9%
Deterioro cuentas por cobrar	-498	-1	52981,8%	-751	-513	46,2%
Depreciación y amortización	281	207	35,8%	972	858	13,2%
EBITDA	14.653	14.261	2,8%	64.621	57.969	11,5%
FFO	3T25	3T24	Var (%)	UDM 3T25	UDM 3T24	Var (%)
EBITDA	14.653	14.261	2,8%	64.621	57.969	11,5%
(+) Ingresos Financieros	358	1.881	-81,0%	2.026	7.146	-71,6%
(-) Costos Financieros	4.068	4.149	-1,9%	15.156	16.672	-9,1%
(-) Impuestos Corrientes	1.825	2.278	-19,9%	9.990	9.982	0,1%
FFO	9.118	9.715	-6,1%	41.501	38.461	7,9%
Resultado por unidades de reajuste	-1.742	-3.054	-43,0%	-13.065	-13.552	-3,6%
FFO Ajustado	7.376	6.661	10,7%	28.436	24.909	14,2%



Flujo de Efectivo del Periodo

Flujo de Efectivo Resumido (MMCLP)	3T25	3T24	Variación	UDM 3T25	UDM 3T24	Variación
De la operación	13.835	19.450	-28,9%	56.250	55.140	2,0%
De la inversión	-2.220	99.395	-102,2%	-6.952	98.145	-107,1%
Del financiamiento	53.900	-119.754	-145,0%	-29.582	-112.049	-73,6%
Flujo del periodo	65.515	-909	n.a.	19.716	41.236	-52,2%
Efectivo y Equivalentes al principio del periodo	14.272	60.980	-76,6%	60.071	18.835	218,9%
Efectivo y Equivalentes al final del periodo	79.787	60.071	32,8%	79.787	60.071	32,8%

Las actividades de operación generaron un flujo positivo en el tercer trimestre 2025 de MM\$13.835, siendo este menor en un 28,9% (MM\$5.616) al generado el mismo trimestre del año anterior, explicado principalmente por los intereses que se dejaron de percibir del depósito a plazo vigente hasta agosto 2024

Las actividades de inversión en el tercer trimestre del 2025 generaron un flujo negativo de MM\$2.220, debido a las inversiones realizadas en los activos de la Sociedad. Respecto al mismo trimestre del 2024, este fue positivo en MM\$99.395, debido a la liberación del depósito a plazo que se encontraba en garantía

Las actividades de financiamiento en el tercer trimestre del 2025 originaron un flujo positivo de MM\$53.900. Esto se debe a la colocación de bonos realizada en septiembre 2025, por el que se obtuvieron recursos por un total de MM\$59.309

Evolución de la posición de Caja acumulada a septiembre 2025

Aumento del efectivo y equivalentes al efectivo en 178,4% versus diciembre de 2024

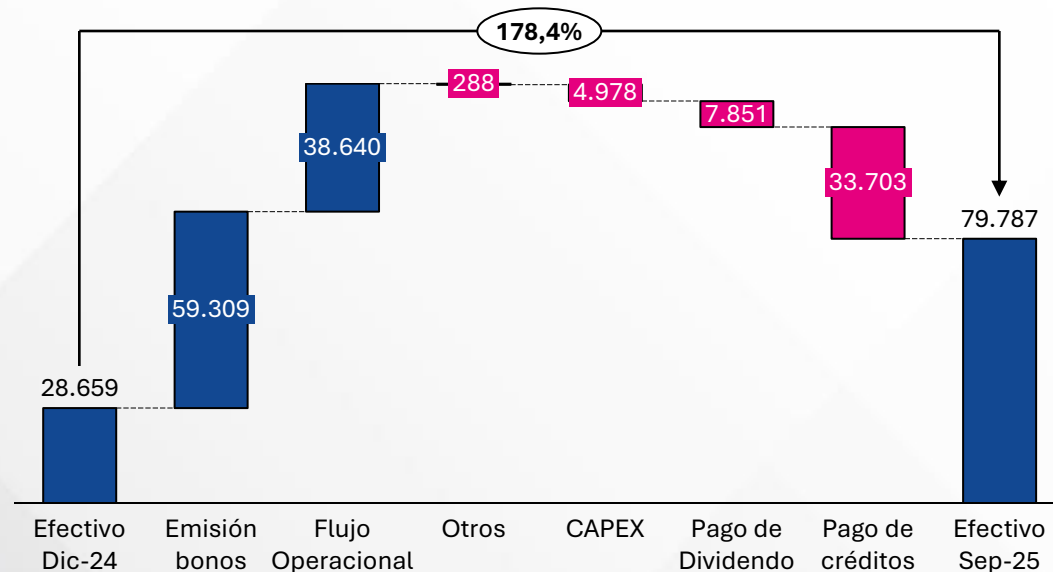
Este efecto es producto de los recursos obtenidos por la colocación de bonos y la operación de la Sociedad

La posición de la caja aumentó un 148,4% respecto a diciembre de 2024

Efecto causado por la inversión de los recursos mencionados anteriormente

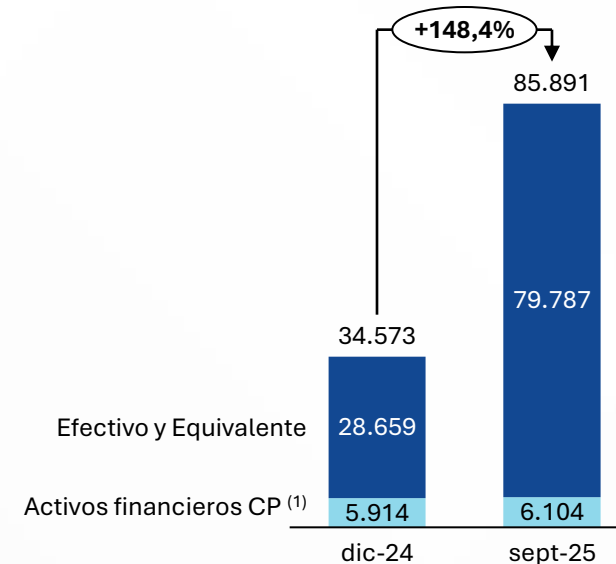
Efectivo y equivalente al efectivo

Cifras MMCLP



Posición de caja

Cifras MMCLP



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

Balance - Activos

Activos (MMCLP)	30.09.2025	31.12.2024	Variación	Variación %
Efectivo y equivalentes al efectivo	79.787	28.659	51.128	178,4%
Otros activos no financieros, corrientes	1.290	45	1.245	2750,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.495	5.869	-1.374	-23,4%
Activos por impuestos corrientes	319	0	319	100,0%
Total Activos Corrientes	85.891	34.573	51.318	148,4%
Cuentas por cobrar no corrientes	4.967	5.138	-171	-3,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.949	9.113	-164	-1,8%
Propiedades, planta y equipos	1.039	1.029	10	1,0%
Propiedades de inversión	652.506	647.864	4.641	0,7%
Activos por derecho de uso	1.605	1.764	-158	-9,0%
Total Activos No Corrientes	669.066	664.908	4.158	0,6%
Total Activos	754.957	699.481	55.477	7,9%

Aumento en los Activos Corrientes de 148,4% equivalente a MM\$51.318, generado principalmente por el financiamiento obtenido a través de la nueva colocación de bonos en el mercado financiero local

Aumento en Activos no corrientes de un 0,6% producto de las adiciones generadas en el periodo actual en las propiedades de inversión MM\$4.641



Balance - Pasivos

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	30.09.2025	31.12.2024	Variación	Variación %
Otros pasivos financieros, corrientes	54.380	50.624	3.756	7,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.933	7.070	-137	-1,9%
Pasivos por impuestos, corrientes	18	1.444	-1.426	-98,8%
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	304	235	69	29,2%
Pasivo por arrendamientos corrientes	460	384	76	19,9%
Pasivos Corrientes	62.095	59.757	2.338	3,9%
Otros pasivos financieros, no corrientes	309.908	268.690	41.218	15,3%
Pasivos por impuestos diferidos	117.004	116.117	887	0,8%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.084	3.112	-28	-0,9%
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.220	1.440	-220	-15,2%
Pasivos No Corrientes	431.216	389.359	41.857	10,8%
Total Pasivos	493.311	449.116	44.195	9,8%
Capital pagado	26.102	26.102	0	0,0%
Resultado Acumulado	234.930	223.649	11.281	5,0%
Otras reservas	614	614	0	0,0%
Total Patrimonio	261.646	250.365	11.281	4,5%
Total Pasivos y Patrimonio	754.957	699.481	55.476	7,9%

Aumento en los Pasivos Corrientes de 3,9% equivalente a MM\$2.338, explicado principalmente por la operación de bonos del 2024 que genera un mayor devengo de interés financiero a pagar

Aumento en los Pasivos no Corrientes de 10,8% equivalente a MM\$41.857, asociado a la obligación obtenida por la nueva colocación de bonos Serie G

Aumento de las utilidades acumuladas de 5,0% equivalente a MM\$11.281 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	3T25	3T24	Variación	UDM 3T25	UDM 3T24	Variación
Ingresos	CLP millones	16.597	15.611	6,3%	70.528	63.816	10,5%
EBITDA	CLP millones	14.653	14.261	2,8%	64.621	57.969	11,5%
Margen EBITDA %	%	88,3%	91,3%	-306 bps	91,6%	90,8%	79 bps
FFO	CLP millones	9.118	9.714	-6,1%	41.502	38.462	7,9%
FFO Ajustado	CLP millones	7.376	6.661	10,7%	28.437	24.909	14,2%
Margen FFO %	%	54,9%	62,2%	-729 bps	58,8%	60,3%	-143 bps
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	%	99,4%	99,4%	0 bps			
Costo Locatario (%)	%	11,0%	10,7%	30 bps			
GLA total (m ²)	m ²	189.320	189.344	0,0%			

MMCLP	Unidad	3T25	3T24	Variación	UDM 3T25	UDM 3T24	Variación
Deuda Financiera Bruta	CLP millones	364.288	343.696	6,0%	364.288	343.696	6,0%
Deuda Financiera Neta	CLP millones	284.501	283.626	0,3%	284.501	283.626	0,3%
Razón de Liquidez	veces	1,38	1,46	-0,07 x	1,38	1,46	-0,07 x
Razón de Endeudamiento	veces	1,89	1,96	-0,07 x	1,89	1,96	-0,07 x
Deuda neta financiera / Patrimonio	veces	1,09	1,20	-0,11 x	1,09	1,20	-0,11 x
Deuda Financiera Neta/EBITDA	veces	4,40	4,89	-0,49 x	4,40	4,89	-0,49 x
EBITDA/Gastos Financieros	veces	4,26	3,48	0,79 x	4,26	3,48	0,79 x
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	12,6%	9,5%	311 bps	12,6%	9,5%	311 bps
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	87,4%	90,5%	-311 bps	87,4%	90,5%	-311 bps
Rentabilidad del Patrimonio	%	18,8%	17,3%	153 bps	18,8%	17,3%	153 bps
Rentabilidad del Activo	%	6,4%	5,4%	103 bps	6,4%	5,4%	103 bps
Rendimiento Activos Operacionales	%	7,4%	6,4%	97 bps	7,4%	6,4%	97 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 95,8%

Resultado Trimestral por Activo

MMCLP	GLA m2			Ventas Locatarios			Ingresos (1)			EBITDA (2)		
	3T25	3T24	Var (%)	3T25	3T24	Var (%)	3T25	3T24	Var (%)	3T25	3T24	Var (%)
Viña del Mar	100.930	100.910	0,0%	77.258	75.841	1,9%	10.724	10.123	5,9%	9.985	9.547	4,6%
Curicó	51.673	51.705	-0,1%	30.728	30.322	1,3%	2.778	2.630	5,6%	2.455	2.442	0,6%
Concepción	36.717	36.729	0,0%	25.758	24.916	3,4%	3.069	2.838	8,1%	2.213	2.272	-2,6%
Consolidado	189.320	189.344	0,0%	133.744	131.079	2,0%	16.571	15.591	6,3%	14.653	14.261	2,8%



(1) No Considera Otros Ingresos

(2) Considera Otros Ingresos y Gastos Corporativos



Grupo Marina®

Principales Hitos de Marketing



VOLUNTARIADO: REFORESTACIÓN DE ESPECIES NATIVAS

Realizamos una jornada de reforestación gracias a la alianza con Reforest Running Viña del Mar, con la participación de 19 voluntarios, quienes dedicaron 95 horas de voluntariado para plantar más de 80 árboles nativos, contribuyendo a la recuperación y conservación del ecosistema local afectado por los incendios

RECICLAJE DE COLILLAS

Instalamos contenedores para el reciclaje de colillas en todos nuestros centros comerciales, reforzando nuestro compromiso con la sostenibilidad. Estos contenedores se ubican en los principales accesos y zonas de fumadores de cada centro comercial



Grupo Marina®

Principales Hitos de Marketing



PARTICIPACIÓN EN SPEED MENTORING

Participamos en el Speed Mentoring de sostenibilidad de la Cámara Regional del Comercio de Valparaíso, una iniciativa de la Mesa de Valor Compartido y Sostenibilidad. Actuamos como mentores en Gestión Ambiental y Economía Circular, compartiendo experiencias y buenas prácticas con diversas Pymes. Nuestra participación impulsó el diálogo y motivó acciones de mejora en sostenibilidad, fortaleciendo el compromiso conjunto con un desarrollo empresarial más responsable.

SEGUIMOS CUIDANDO EL PLANETA DESDE NUESTRO PUNTO VERDE DE MALL CURICÓ

Por medio de esta iniciativa que mantenemos en conjunto con Quilvo Limpio, logramos gestionar durante el tercer trimestre de cerca de 11 toneladas de residuos en la ciudad de Curicó

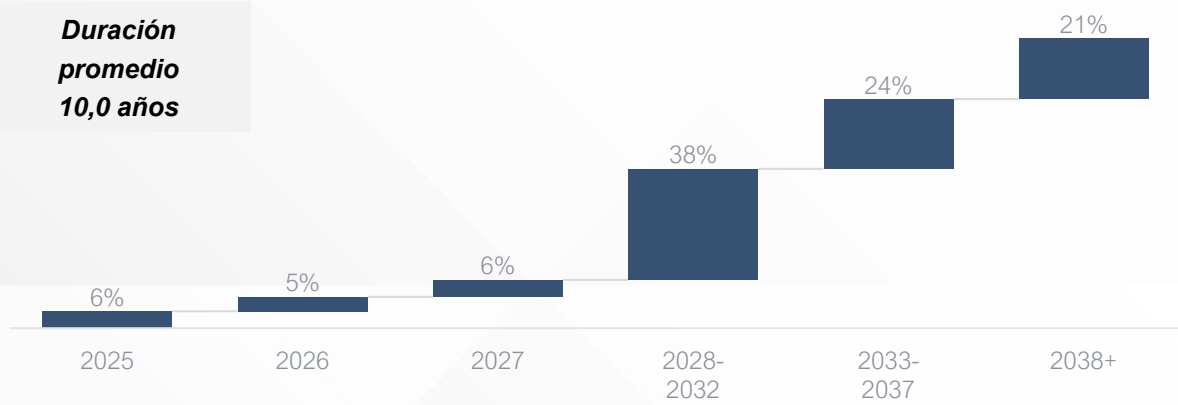


GrupoMarina®

Perfiles de Vencimiento

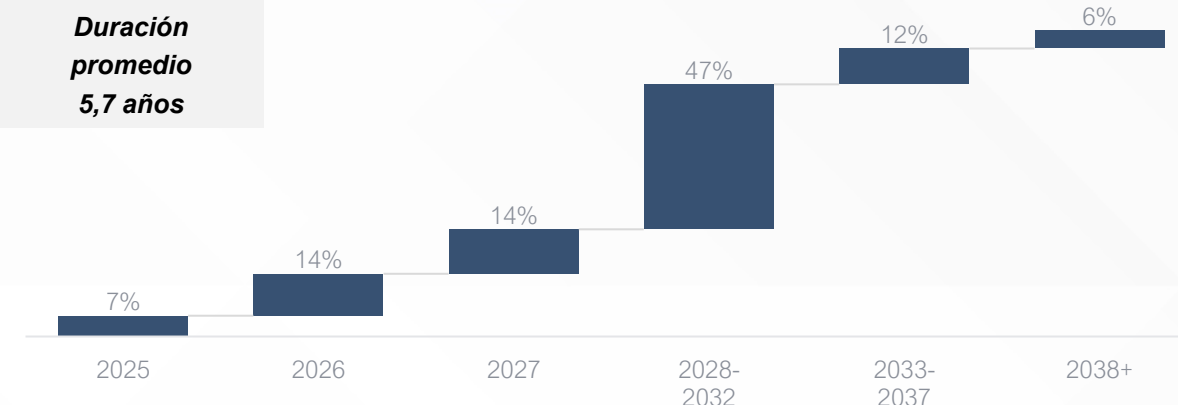
Perfil de vencimiento contratos (por GLA)⁽¹⁾

Duración promedio
10,0 años



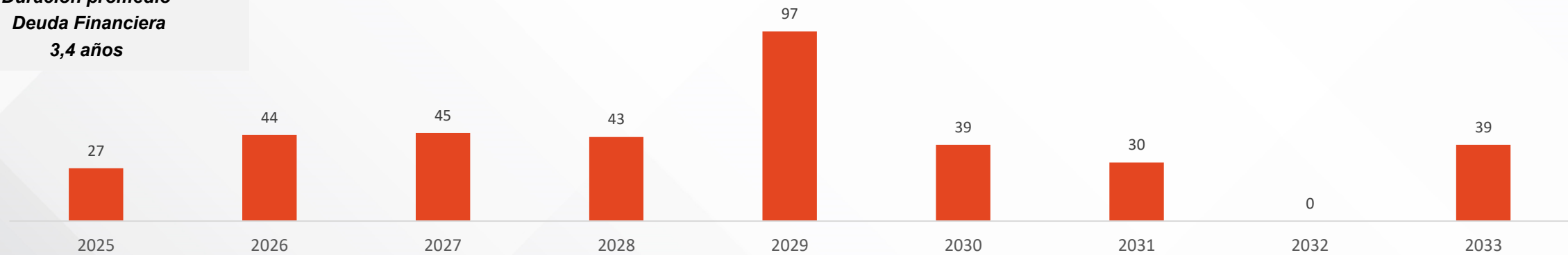
Perfil de vencimiento contratos (por ingresos de arriendo)⁽¹⁾

Duración promedio
5,7 años



Perfil de vencimiento Deuda Financiera⁽²⁾⁽³⁾

Duración promedio
Deuda Financiera
3,4 años



(1) Excluye Torres de Oficina, módulos y bodegas. (2) Cifras en Miles de Millones de CLP (3) Valor UF 39,485,65

Emisión Bono Serie G – UF 1,5 mm (US\$ eq. 60 mm) – Vencimiento 2031

GrupoMarina®

UF 1,500,000

**Bono con vencimiento en
2031**

Septiembre 2025

Remate holandés de bonos locales Serie G tuvo una demanda total de UF 4.650.000, lo que equivale a 3,1 veces el monto ofertado

Términos y Condiciones	
Emisor	Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.
Rating (Chile)	AA (Feller Rate) / AA (ICR)
Fecha de Emisión	5 de septiembre de 2025
Serie	G
Monto	UF 1.500.000
Plazo	7 años
Período de gracia	5 años
Pago de intereses	Semestral
Tasa de registro	3,48%
Yield to Maturity (YTM)	3,11%
Spread	83 bps

Resumen de la Transacción

- Emisión de **UF 1.500.000** estructurada en un solo tramo (Serie G) con un **plazo de 7 años y 5 años de gracia**, con amortización posterior
- La colocación de la **Serie G** alcanzó una **TIR (Yield to Maturity)** de **3,11%**
- El rendimiento equivale a un **spread de 83 bps**
- La demanda total alcanzó **3,1 veces** el monto ofertado en la emisión

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 septiembre de 2025, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$79.787.202, más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$10.600.000 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2025, un 92,4% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 7,6% proviene del componente variable. Por otro lado, a septiembre 2025, la duración promedio de los contratos ponderada por superficie arrendable alcanza los 10,0 años y la duración promedio de los contratos ponderada por ingresos por arriendo es de 5,7 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 previsto y ha seguido disminuyendo a la par de expectativas inflacionarias. Las proyecciones de crecimiento de la economía para este 2025 ajustan levemente al alza, pasando desde un rango de 2,0-2,75% a uno entre 2,25 y 2,75%. Se estima que el PIB se ajustará al alza, aunque en menor magnitud y la inflación convergerá a 3% durante el tercer trimestre de 2026, todo esto según el IPoM a septiembre 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)	3T25	3T24	Variación	UDM 3T25	UDM 3T24	Variación
Ingresos Ordinarios	16.597	15.611	6,3%	70.528	63.816	10,5%
Costos de Ventas	-875	-820	6,7%	-2.737	-3.581	-23,6%
Margen bruto	15.722	14.791	6,3%	67.791	60.235	12,5%
Gastos de Administración	-852	-736	15,7%	-3.391	-2.611	29,9%
Deterioro cuentas por cobrar	-498	-1	52981,8%	-751	-513	46,2%
Otros gastos /ingresos por función	7	26	-72,8%	27.768	21.688	28,0%
Resultado Operacional	14.379	14.080	2,1%	91.417	78.799	16,0%
Ingresos Financieros	358	1.881	-81,0%	2.026	7.146	-71,6%
Costos Financieros	-4.068	-4.149	-1,9%	-15.156	-16.672	-9,1%
Resultado por unidades de reajuste	-1.742	-3.054	-43,0%	-13.065	-13.552	-3,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	8.927	8.758	1,9%	65.222	55.721	17,1%
Gasto por impuesto a las ganancias	-2.516	-2.520	-0,1%	-18.380	-16.946	8,5%
Total Utilidad	6.411	6.238	2,8%	46.842	38.775	20,8%



GrupoMarina®

Estados Financieros Consolidados – Balance

Activos (MMCLP)	30.09.2025	31.12.2024
Efectivo y equivalentes al efectivo	79.787	28.659
Otros activos no financieros, corrientes	1.290	45
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	4.495	5.869
Activos por impuestos corrientes	319	0
Total Activos Corrientes	85.891	34.573
Cuentas por cobrar no corrientes	4.967	5.138
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.949	9.113
Propiedades, planta y equipos	1.039	1.029
Propiedades de inversión	652.506	647.864
Activos por derecho de uso	1.605	1.764
Total Activos No Corrientes	669.066	664.908
Total Activos	754.957	699.481

Pasivos y Patrimonio (MMCLP)	30.09.2025	31.12.2024
Otros pasivos financieros, corrientes	54.380	50.624
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6.933	7.070
Pasivos por impuestos, corrientes	18	1.444
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	304	235
Pasivo por arrendamientos corrientes	460	384
Pasivos Corrientes	62.095	59.757
Otros pasivos financieros, no corrientes	309.908	268.690
Pasivos por impuestos diferidos	117.004	116.117
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.084	3.112
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.220	1.440
Pasivos No Corrientes	431.216	389.359
Total Pasivos	493.311	449.116
Capital pagado	26.102	26.102
Resultado Acumulado	234.930	223.649
Otras reservas	614	614
Total Patrimonio	261.646	250.365
Total Pasivos y Patrimonio	754.957	699.481

Estados Financieros Consolidados – Estado de Flujo de Efectivo Directo

Flujo de Efectivo (MMCLP)	3T25	3T24	Variación
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	21.424	22.041	-2,8%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.740	-983	76,9%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.934	-1.745	10,9%
Intereses recibidos	358	1.881	-81,0%
Impuestos a las ganancias reembolsables (pagados)	0	0	n.a.
Impuesto al valor agregado y otros impuestos pagados	-4.273	-1.744	145,1%
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación	13.835	19.450	-28,9%
Rescate/(colocación) Depósito a Plazo restringido	0	99.929	-100,0%
Compra de propiedades, planta y equipos y activos intangibles	-132	-67	98,1%
Compras adquisición propiedades de inversión	-2.088	-467	346,8%
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-2.220	99.395	-102,2%
Obligaciones con el público	59.309	0	n.a.
Pago de intereses bonos	0	-1.406	-100,0%
Pagos de préstamos	-5.058	-104.472	-95,2%
Pago de intereses	-254	364	-170,0%
Pago de pasivos por arrendamiento	-83	-78	6,4%
Pago de pasivos por arrendamiento interés	-14	-17	-18,6%
Dividendos pagados	0	-14.145	-100,0%
Flujo de efectivo neto (utilizado) procedentes de actividades de financiación	53.900	-119.754	-145,0%
(Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	65.515	-909	n.a.
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	14.272	60.980	-76,6%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	79.787	60.071	32,8%



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



Grupo Marina®

GrupoMarina®

3T 2025 - Reporte de Resultados

