

GrupoMarina®

Presentación Corporativa

Marzo 2025



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

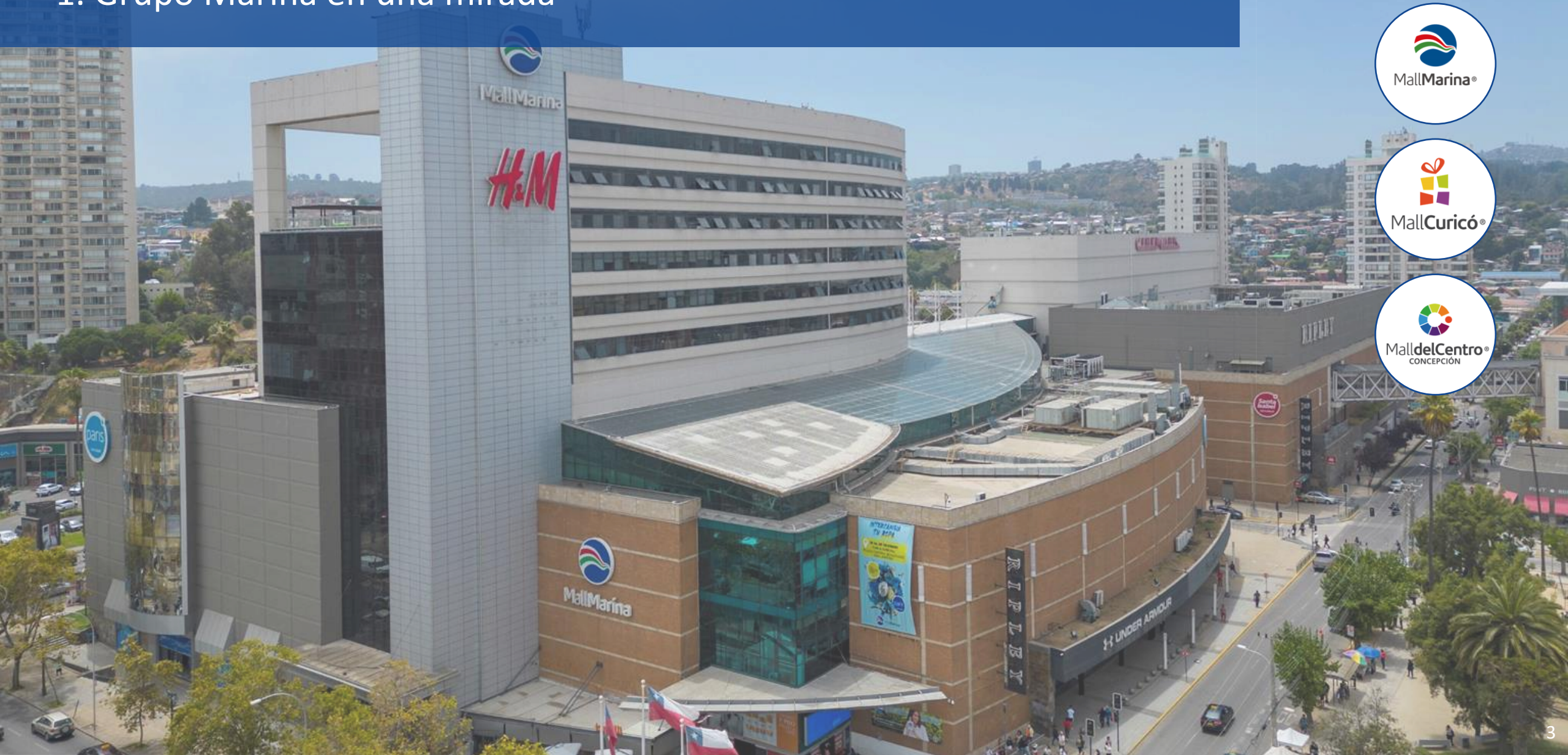
Pablo Aguilar (Jefe de Finanzas Corporativas)

Félix Gómez (Gerente Administración y Finanzas)



Grupo Marina®

1. Grupo Marina en una mirada



Grupo Marina en una mirada

Desarrollador y operador de activos de renta comercial

- 1

Más de 25 años de trayectoria dedicados a la administración de activos inmobiliarios de renta comercial
- 2

Nuestros centros comerciales


- 3

Superficie de ~189 mil m² de GLA⁽¹⁾ propio diversificada por arrendatario en algunas de las principales ciudades del país

Estructura de propiedad

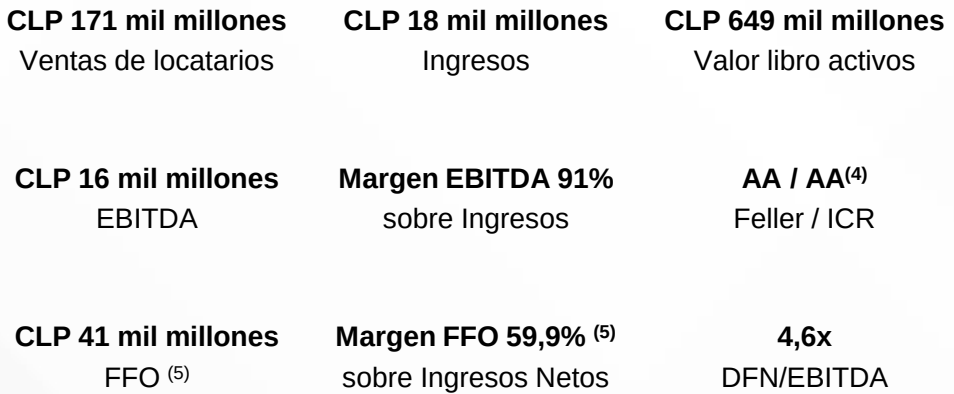
- Accionistas con reconocida trayectoria y gran experiencia en el mercado



Principales cifras operacionales

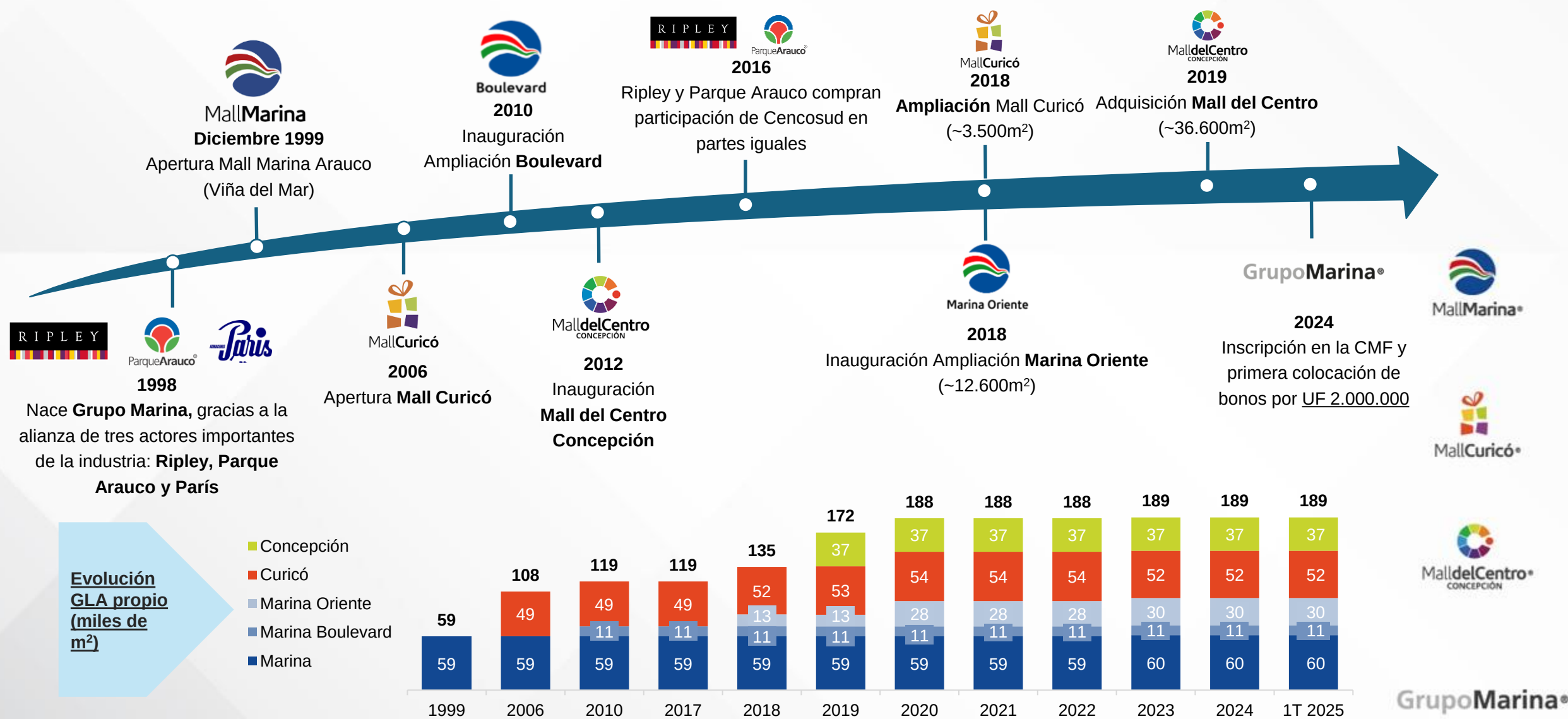


Principales cifras financieras (1T25)



Principales hitos

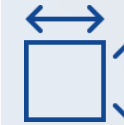
Más de 25 años formando un portafolio de primera calidad



Nuestros centros comerciales



- Inaugurado en 1999.
- Mall líder en la Región de Valparaíso.
- Segundo Mall Regional más grande del país.
- Destacados ratios de ventas de grandes tiendas.
- Actualmente con 248 locales arrendados.



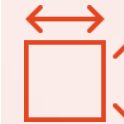
GLA
~ 100.915 m²



Ventas (1T25)
CLP 112 mil millones



- Inaugurado en 2006.
- Mall Curicó es el mayor centro comercial de la región.
- Boulevard gastronómico único en la región.
- Actualmente con 75 locales arrendados.



GLA
~ 51.673 m²



Ventas (1T25)
CLP 34 mil millones



- Inaugurado en 2012.
- Mall ícono de la capital de la región del BíoBío, ubicado en el centro cívico de Concepción.
- Cuenta con el edificio más alto de la zona sur de Chile.
- Actualmente con 100 locales arrendados.



GLA
~ 36.718 m²



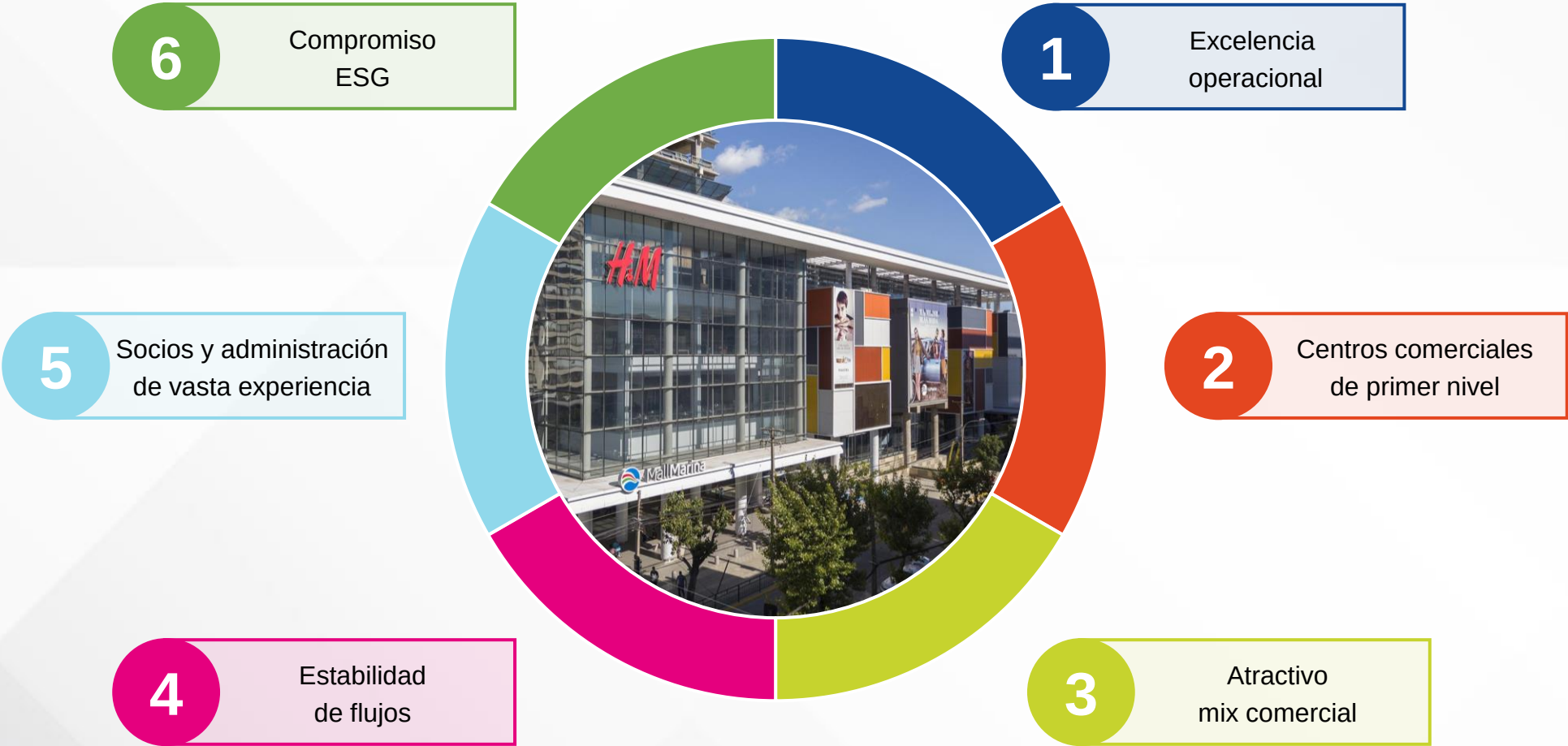
Ventas (1T25)
CLP 26 mil millones



2. Consideraciones de inversión



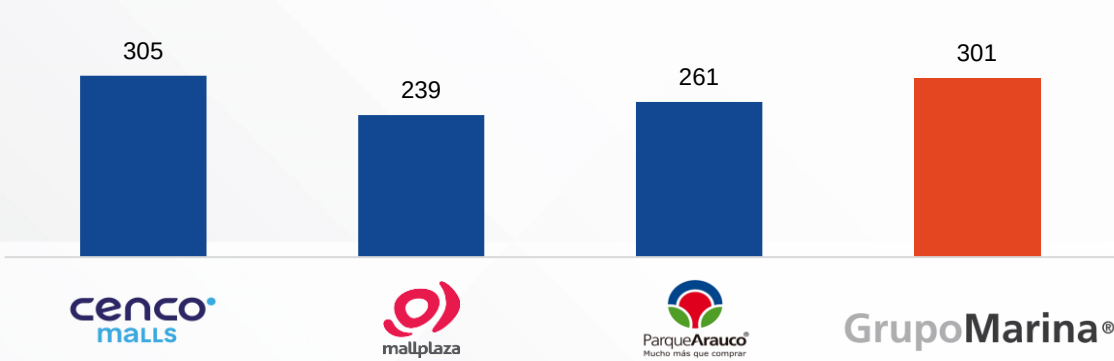
Consideraciones de inversión



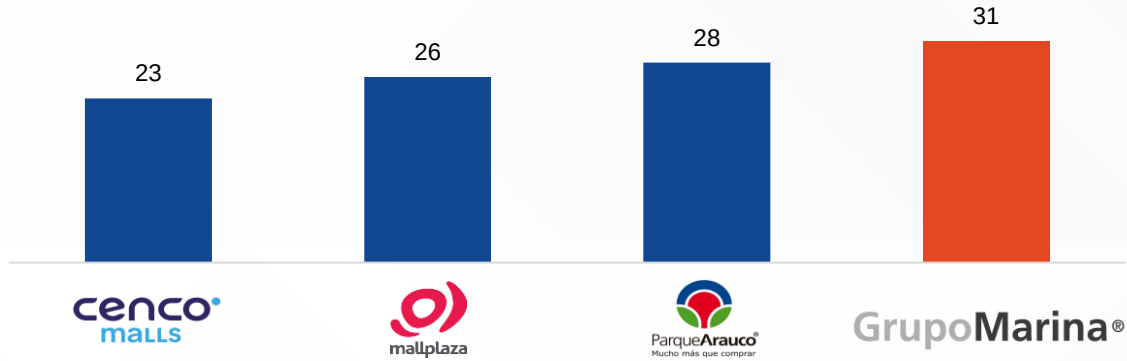
1. Sólidos indicadores operacionales⁽¹⁾

Líderes en el mercado chileno

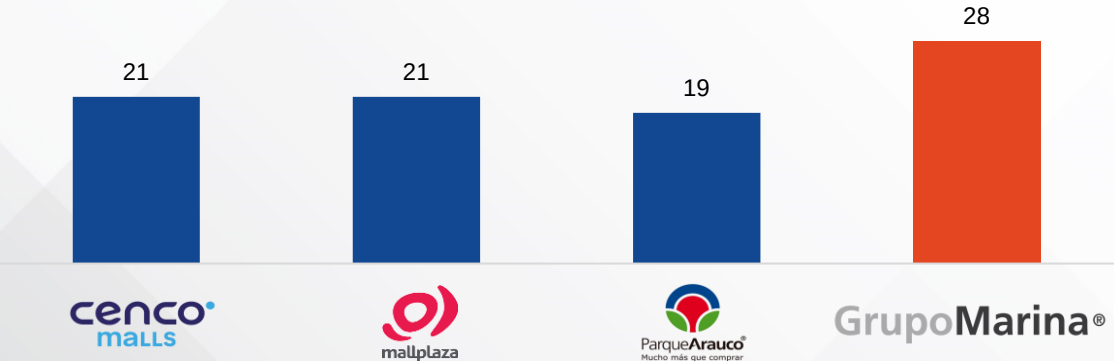
Ventas 1T25 (CLP miles / m² / mes)



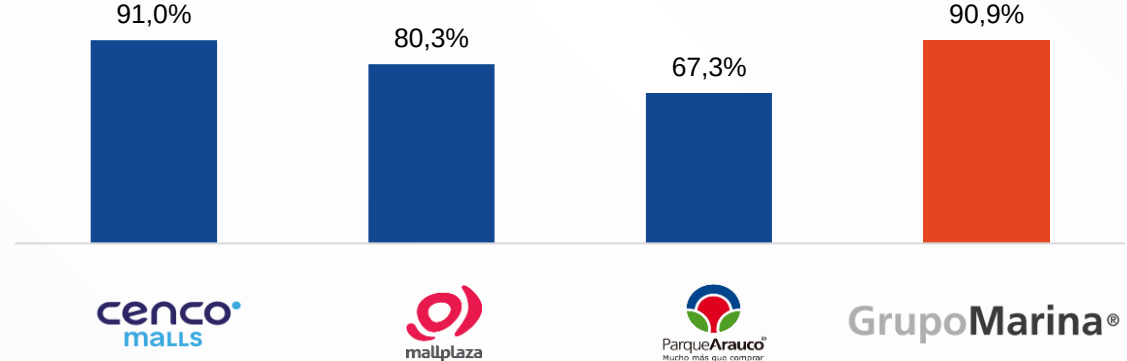
Ingresos 1T25 (CLP miles / m² / mes)



EBITDA 1T25 (CLP miles / m² / mes)



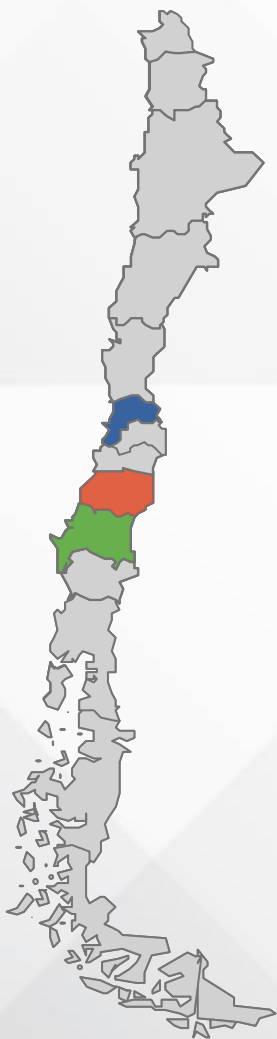
Margen EBITDA 1T25 (%)



Fuente: CMF. Cifras al 31 de marzo de 2025 para CencosMalls, MallPlaza, Parque Arauco y Grupo Marina.
(1) Análisis considera el segmento de Chile de cada compañía según lo reportado en su información financiera (estados financieros, análisis razonados, presentaciones de resultados, entre otros).

2. Centros comerciales de primer nivel

Activos con presencia de marcas de primer nivel



Marina / Marina Oriente / Marina Boulevard

GLA (m² miles) (Total / Sin Torres)	101 / 76
Locales arrendados	248
Año de inauguración	1999

Centro comercial líder en la Región de Valparaíso



Curicó

GLA (m² miles) (Total / Sin Torres)	52 / 45
Locales arrendados	75
Año de inauguración	2006

Centro comercial más extenso de la Región del Maule



Concepción

GLA (m² miles) (Total / Sin Torres)	37 / 26
Locales arrendados	100
Año de inauguración	2012

Centro comercial con ubicación estratégica

Supermercados, mejoramiento del hogar y departamentales



Participación de grandes tiendas nacionales e internacionales

ZARA

H&M

adidas

NIKE

THE NORTH FACE



KIKO MILANO

Levi's

SKECHERS

CONVERSE

SAVILLE ROW



Sybilla.

ALDO

fröens

RKF

crocs™

SWAROVSKI

viajes falabella.

SAMSUNG

Gastronomía y entretenimiento, panorama para todas las edades



HAPPYLAND

Johnny Rockets

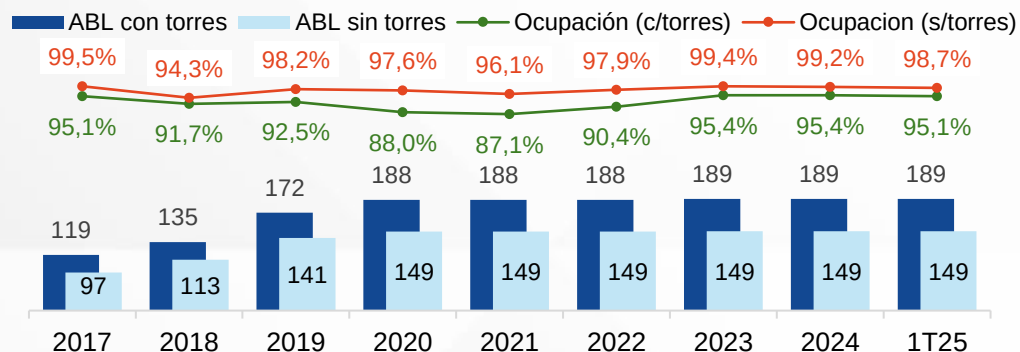


2. Gestión de activos a nivel consolidado

Activos resilientes con sólido desempeño operacional y financiero 1T25⁽¹⁾

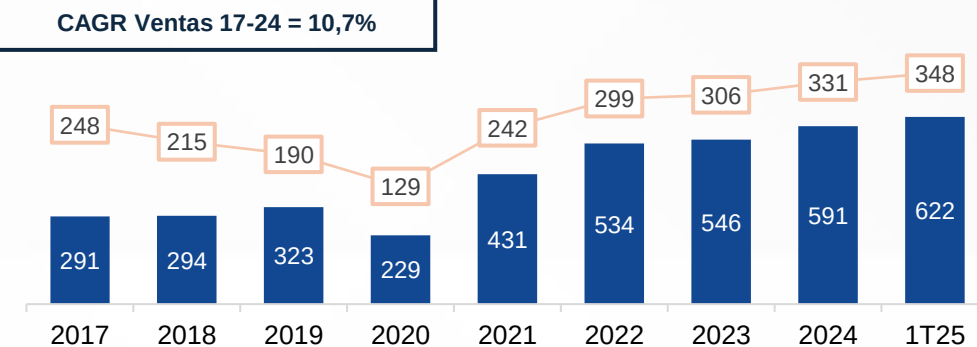
GLA y ocupación⁽²⁾

(miles de m²; % de promedio anual)



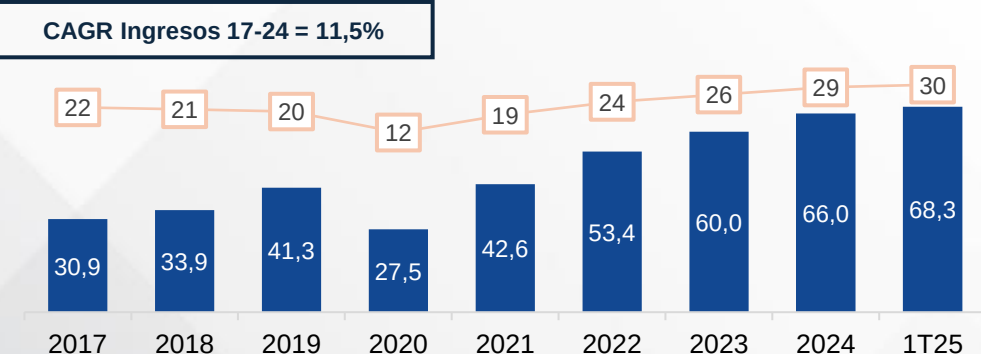
Ventas locatarios y ventas por m² por mes⁽²⁾

(CLP miles de millones; CLP miles / m² / mes)



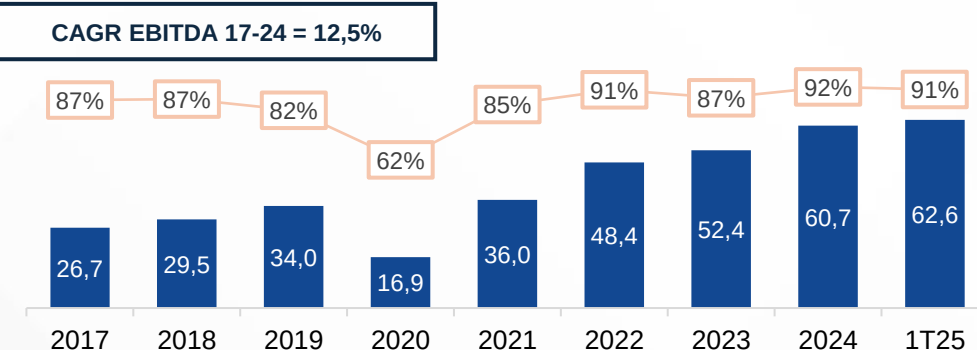
Ingresos totales e ingresos por m² por mes⁽²⁾

(CLP miles de millones; CLP miles / m² / mes)



EBITDA y margen EBITDA

(CLP miles de millones; %)



Cifras al 31 de marzo de 2025.

1) Últimos doce meses a marzo 2025.

2) Excluye torres.



GrupoMarina®

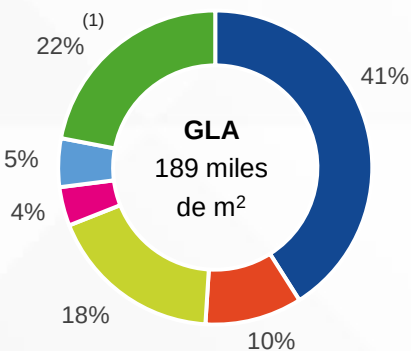
3. Activos diversificados por arrendatarios

Mix comercial brinda experiencia integral a clientes

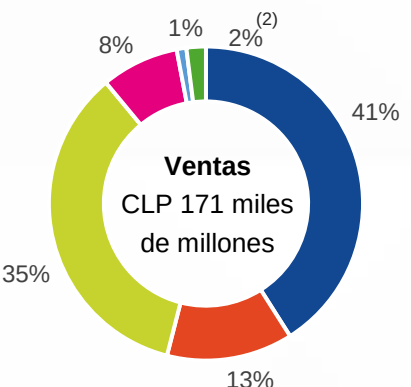
Diversificación de arrendatarios (1T25)

- Anclas
- Intermedias
- Menores
- Food Court y Boulevard
- Entretenimiento
- Otros

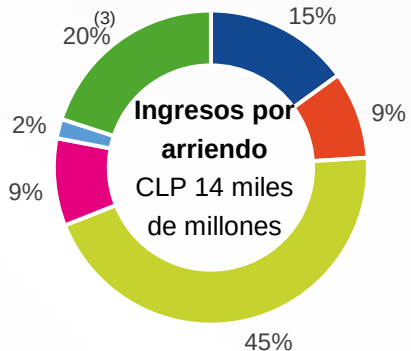
Distribución GLA



Ventas de locatarios



Ingresos por arriendo



Tiendas totales	423
Tiendas menores e intermedias	344
Oficinas	91

Anclas

5
Tiendas por departamento

4
Supermercados y Hogar

Comida & Bebestibles

41
Tiendas en Food Court

21
Restaurantes

Entretenimiento

3
Locales de juegos familiares

5
Cines & gimnasios

Cifras al 31 de marzo de 2025.
1) Otros: Torres.
2) Otros: Torres, módulos y espacios.
3) Otros: Gimnasio, módulos y espacios.

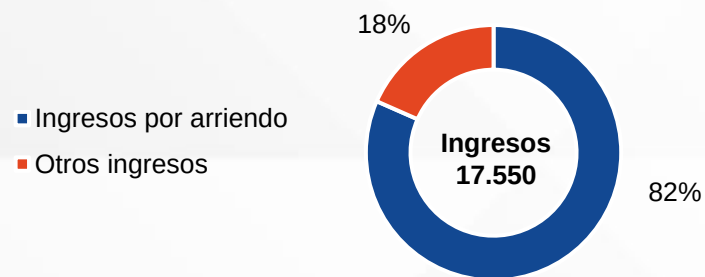


4. Flujo de caja estable

Contratos indexados y de largo plazo con alto componente fijo brindan estabilidad

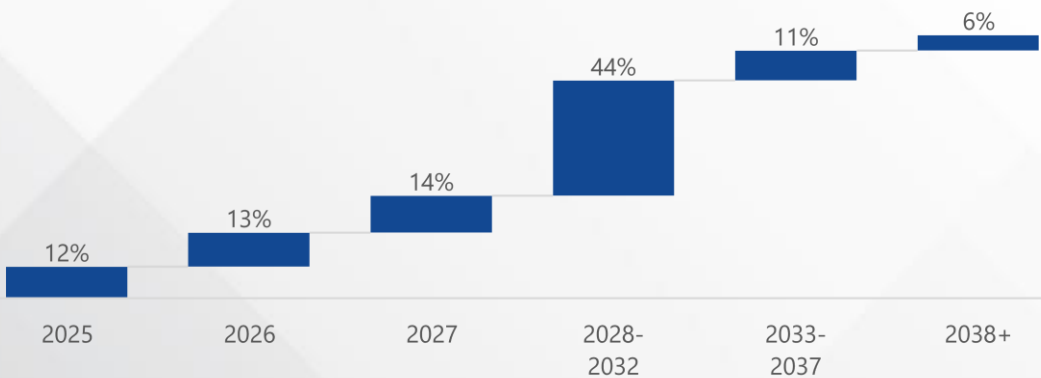
Distribución de ingresos (%; CLP millones)

Ingresos por arriendo representan un 81,6% de los ingresos totales



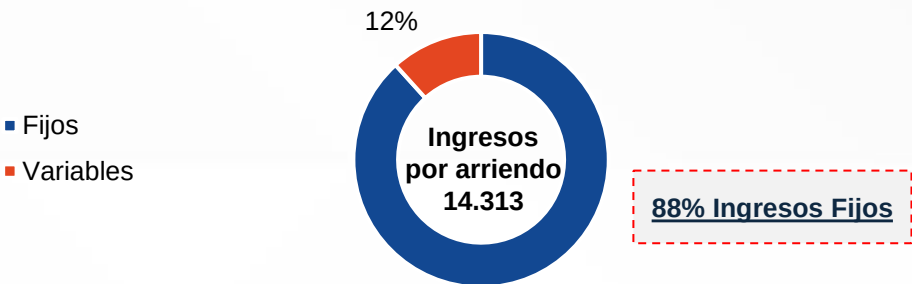
Duración promedio de contratos (% Ingresos)

Contratos fijos de largo plazo con una duración promedio de 5,5⁽¹⁾ años

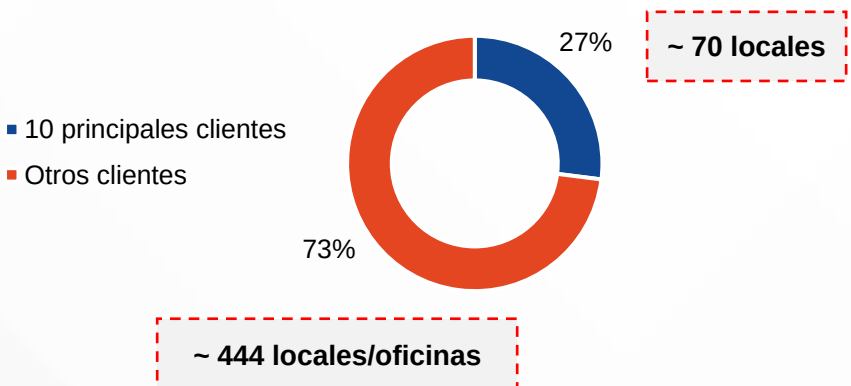


Composición de ingresos por arriendo (CLP millones)

Ingresos fijos representan un 88% de los ingresos por arriendo
El 100% de los contratos se encuentran indexados a la inflación



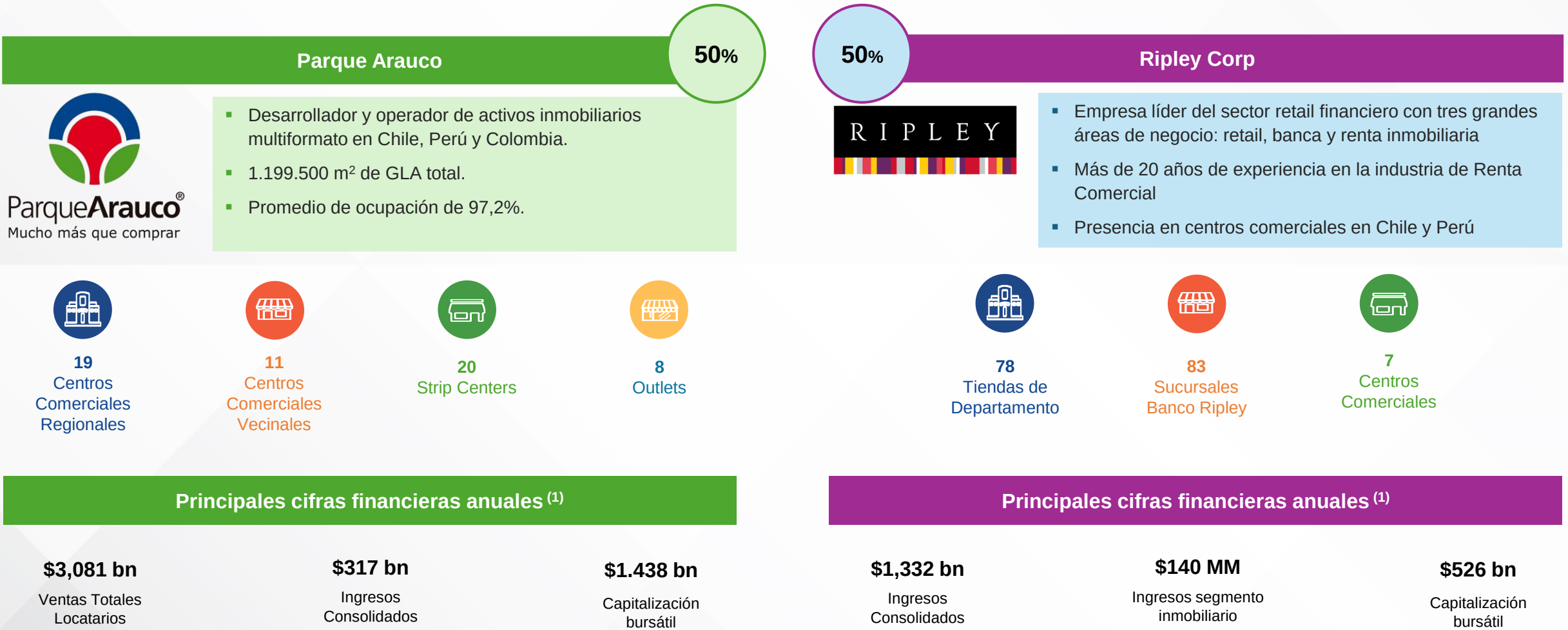
Base de clientes (% ingresos por renta)



Cifras al 31 de marzo de 2025.
1) Excluye torres, módulos y espacios.



5. Accionistas con amplia experiencia en el sector



5. Directores y equipo administrativo

Larga experiencia de la administración de Grupo Marina

Directores con amplia experiencia en la industria y reconocida trayectoria

Parque Arauco



Director

Eduardo Pérez Marchant

Gte. General (PA S.A.)

- Ingeniero Comercial PUC
- MBA y MPP Universidad de Chicago



Director

Andrés Torrealba Ruiz-Tagle

Gte. General División Chile (PA S.A.)

- Ingeniero Comercial y MBA PUC

Ripley



Presidente

Sergio Hidalgo Herazo

Gte. General (Ripley Chile S.A.)

- Ingeniero Comercial PUC
- Programa Dirección Empresas PUC



Director

Mauricio San Miguel Vásquez

Gte. Asuntos Corporativos (Ripley Corp)

- Abogado PUC
- Magíster Derecho de Negocios UAI

Equipo administrativo con vasta trayectoria laboral



Gerente General

Sergio Novoa Balmaceda

- Asume la gerencia general de Grupo Marina en 2008
- Ingeniero Comercial UAI y Diplomado en Finanzas PUC



Félix Gómez Saenz-Laguna

Gerente de Administración y Finanzas



Diego Alliende Sánchez

Gerente Comercial



Carla Ratto Fernández

Gerente Marketing

○ Años de Experiencia

* A partir del 22 de abril de 2025 tomó el rol de presidente, Eduardo Pérez Marchant.

6. Estrategia de sostenibilidad ESG

Foco en sostenibilidad y Responsabilidad Empresarial Ambiental y Social



Ambiental

- ✓ Reducciones de emisiones de GEI
- ✓ Gestión Hídrica
- ✓ Gestión Energética
- ✓ Gestión de residuos
- ✓ 100% ERNC



Social

- ✓ Mapeo de actores
- ✓ Relacionamiento con grupos de interés
- ✓ Análisis de materialidad



Gobierno Corporativo

- ✓ Política de diversidad, equidad e inclusión
- ✓ Misión y visión Corporativa
- ✓ Código de conducta interno y externo
- ✓ Reportabilidad interna
- ✓ Política de Derechos Humanos

Objetivos definidos para cumplimiento de estrategia ESG

Meta de lineamientos → implementación integral de estrategia en 2025

Principales Hitos de Sostenibilidad del 1° T 2025

GrupoMarina®



AA

Mejora de rating de Grupo Marina

Clasificadora de Riesgo elevó nuestra clasificación de solvencia y bonos de “AA-” a “AA” / perspectiva “Estable”. El cambio de clasificación es el resultado de la sostenida mejora en los indicadores operacionales y financieros, que reflejan la alta calidad del portafolio de activos y su elevada capacidad de generación de flujos de caja.



“MUJERES GENIALES DE MI REGIÓN”

La campaña busca inspirar a niñas a soñar y crear, compartiendo historias de éxito de tres mujeres de la Región de Valparaíso. Estas historias se difundieron en libros impresos, digitales y audiolibros, logrando 110.936 visualizaciones y 264 reproducciones en Spotify. Se entregaron ejemplares a estudiantes de primero básico en dos colegios de Viña del Mar, y próximamente se donarán 150 libros a bibliotecas de escuelas municipales femeninas de la ciudad.

7. Atractivos de inversión



Sólidos indicadores operacionales
en línea con principales comparables de mercado

Ventas CLP 301 mil / m² mensual



Destacada eficiencia operacional

Margen EBITDA de 91%



Centros comerciales de primer nivel

Ocupación pandemia de 96%⁽¹⁾

Ocupación actual de 99%



Diversificación de ingresos por arriendo

Amplia base de clientes con

~45% en base a tiendas menores



Capacidad de generación de flujos estables de largo plazo

100% de arriendo indexados / 88% componente fijo

Duración contratos fijos de 5,5⁽²⁾ años promedio



Comprometido con el desarrollo sostenible

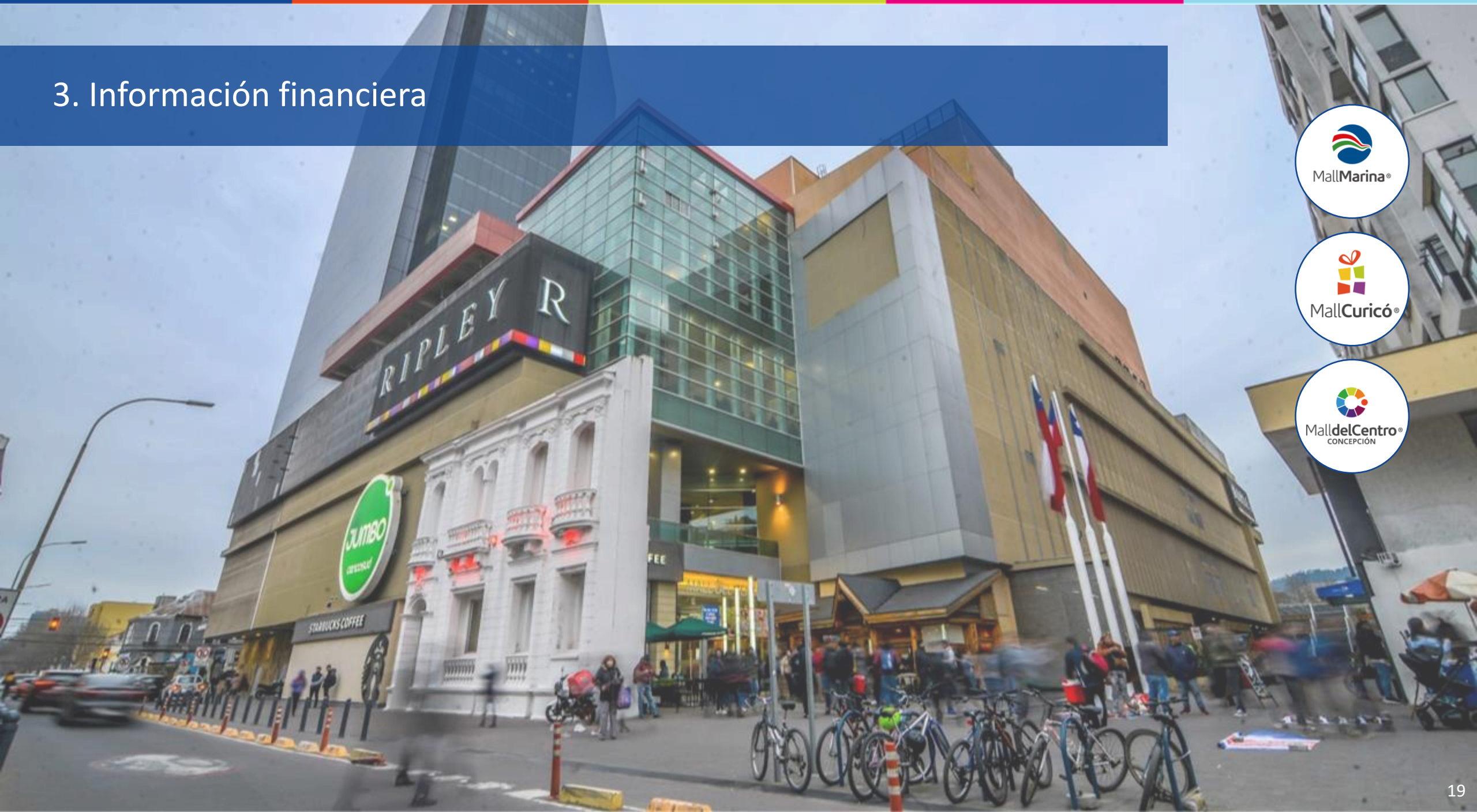
100% ERNC / Fortalecimiento estrategia ESG



GrupoMarina®

1) Excluye Torres.
2) Duración según ingresos por arriendo. Excluye torres, módulos y espacios.

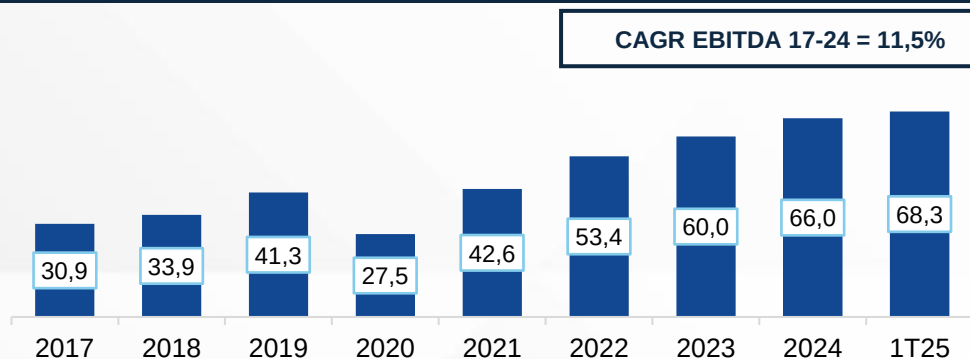
3. Información financiera



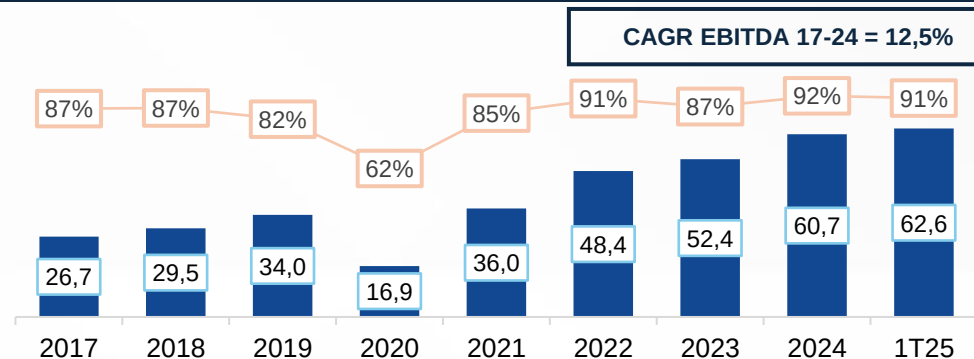
1. Principales cifras financieras

Sólido desempeño y rápida recuperación a niveles pre pandemia 1T25⁽¹⁾

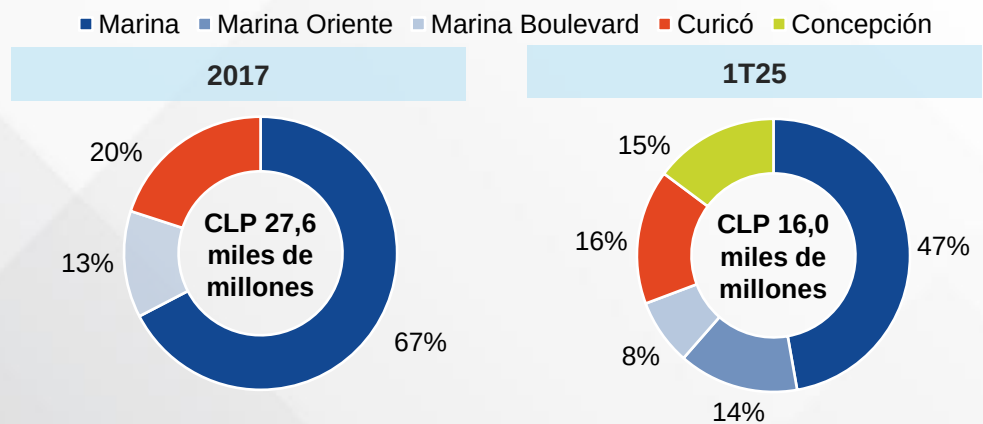
Ingresos totales
(CLP miles de millones)



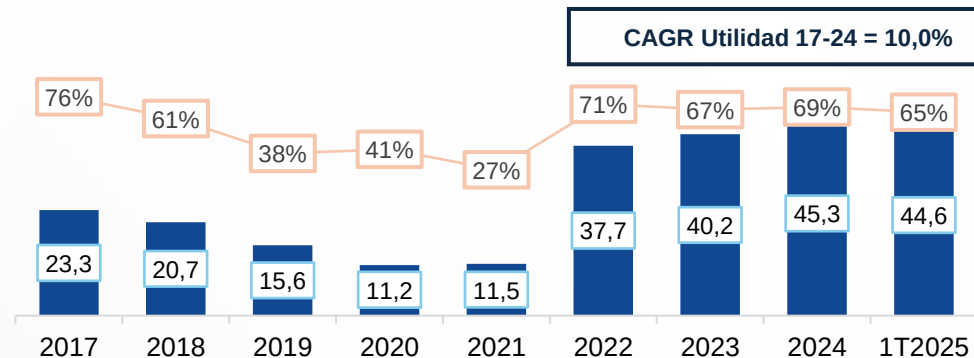
EBITDA y margen EBITDA
(CLP miles de millones; %)



Distribución EBITDA
(%)



Utilidad y margen Utilidad
(CLP miles de millones; %)



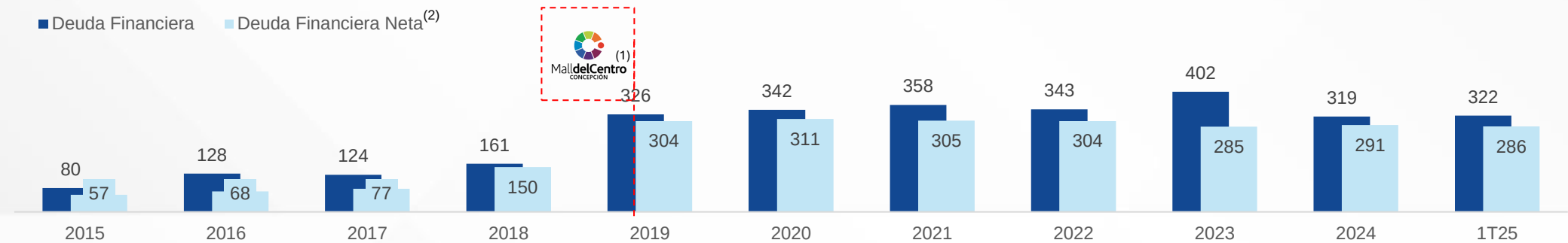
GrupoMarina®

Cifras al 31 de marzo de 2025.
1) Últimos doce meses a marzo 2025.

2. Posición financiera de la Compañía (1/2)

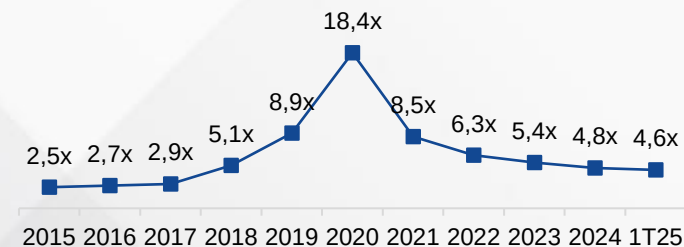
Adecuados niveles de endeudamiento

Deuda Financiera (CLP miles de millones)

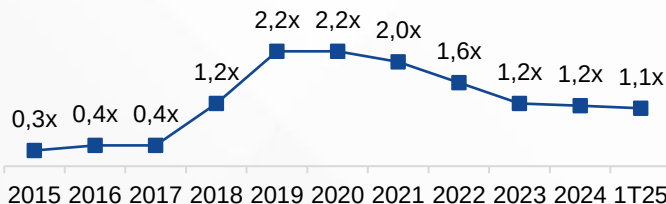


Ratios Financieros

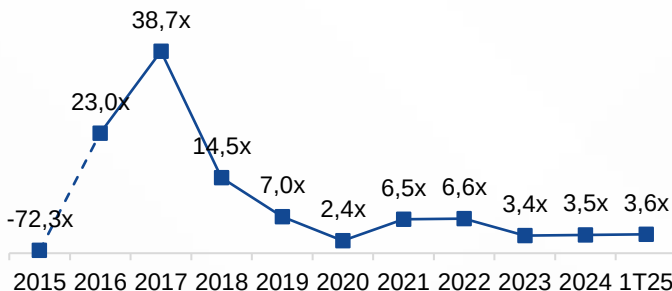
Deuda Financiera Neta⁽²⁾ / EBITDA



Deuda Financiera Neta⁽²⁾ / Patrimonio



Cobertura Gastos Financieros Netos⁽³⁾



Política de dividendos: Reparto solo si ratio de DFN / EBITDA es menor a 5,0x

Cifras al 31 de marzo de 2025

(1) Compraventa, pago y transferencia de acciones por el 100% del capital social de Mall del Centro de Concepción S.A.

(2) Deuda Financiera Neta: Otros pasivos financieros – (Efectivo y equivalentes al efectivo + Otros activos financieros corrientes + otros activos no corrientes mantenidos como reserva para cumplimiento de obligación financiera).

(3) EBITDA / (Gastos Financieros – Ingresos Financieros).

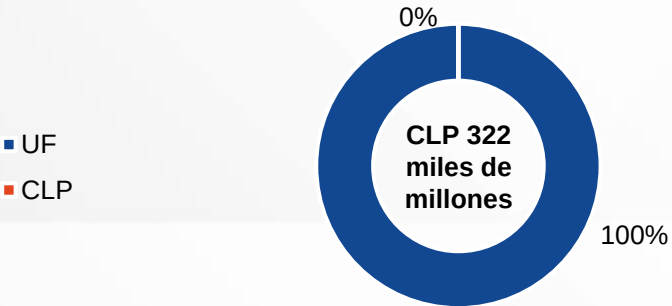


2. Posición financiera de la Compañía (2/2)

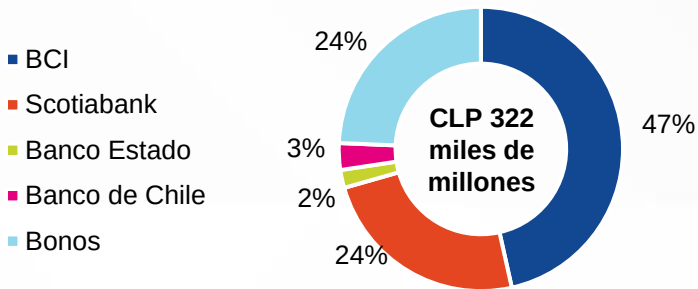
Objetivo aumentar duración actual y calzar duración a ingresos por arriendo

Apertura de Deuda Financiera

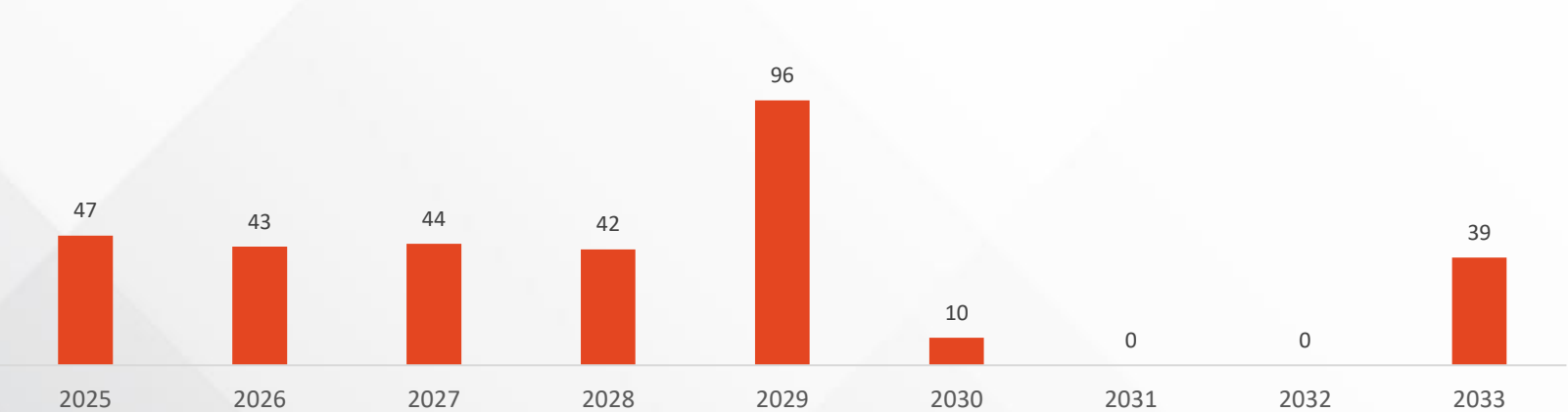
Apertura por moneda



Apertura por institución



Perfil de vencimiento de Deuda Financiera 1T25 (CLP miles de millones)



AA / AA⁽¹⁾
Feller / ICR

3,3 años
Duración de
Deuda Financiera

5,5 años
Duración promedio
ingresos por arriendo

(1) Con fecha 15 de abril de 2025, ICR elevó la clasificación de solvencia y bonos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar desde AA-/Positiva a AA/Estable (Grupo Marina).



GrupoMarina®

Presentación Corporativa

Marzo 2025



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN