

GrupoMarina®

Presentación Corporativa
marzo 2026



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)



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



50%



50%

Principales cifras operacionales 2026



3 centros comerciales



99,6%⁽²⁾ de ocupación



GLA propio
189 mil m²



+55 millones de visitas anuales⁽³⁾



429 locales comerciales arrendados



Principales cifras financieras 2026⁽³⁾

CLP 608 mil millones
Ventas de locatarios

CLP 72 mil millones
Ingresos

CLP 710 mil millones
Valor libro activos

CLP 65 mil millones
EBITDA

Margen EBITDA 90,7%
sobre Ingresos

AA Estable
Feller | Moody's

CLP 42 mil millones
FFO

Margen FFO 58%
sobre Ingresos Netos

4,4x
DFN/EBITDA



GrupoMarina®

Cifras al 31 de marzo de 2026

- 1) Gross Leasable Area (Área Bruta Alquilable)
- 2) Ocupación Comercial. Excluye GLA de torres
- 3) Últimos doce meses

Principales hitos

Más de 25 años formando un portafolio de primera calidad



GLA propio (miles de m²)

Nuestros centros comerciales



- Inaugurado en 1999.
- Principal centro comercial en la Región de Valparaíso.
- Segundo Mall Regional más grande del país.
- Alto desempeño comercial de sus grandes tiendas.
- Actualmente con 250 locales arrendados.



GLA
~ 100.824 m²

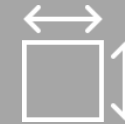


Ventas 2026 UDM
CLP 364 mil millones



MallCuricó

- Inaugurado en 2006.
- Centro comercial referente en la Región del Maule.
- Propuesta gastronómica diferente con Boulevard único en la región.
- Actualmente con 78 locales arrendados.



GLA
~ 51.676 m²



Ventas 2026 UDM
CLP 135 mil millones



Mall del Centro
CONCEPCIÓN

- Inaugurado en 2012.
- Mall destacado de la capital de la región del Bío Bío, ubicado en el centro cívico de Concepción.
- Integra el edificio más alto de la zona sur de Chile.
- Actualmente con 101 locales arrendados.



GLA
~ 36.705 m²



Ventas 2026 UDM
CLP 109 mil millones



2. Consideraciones de inversión



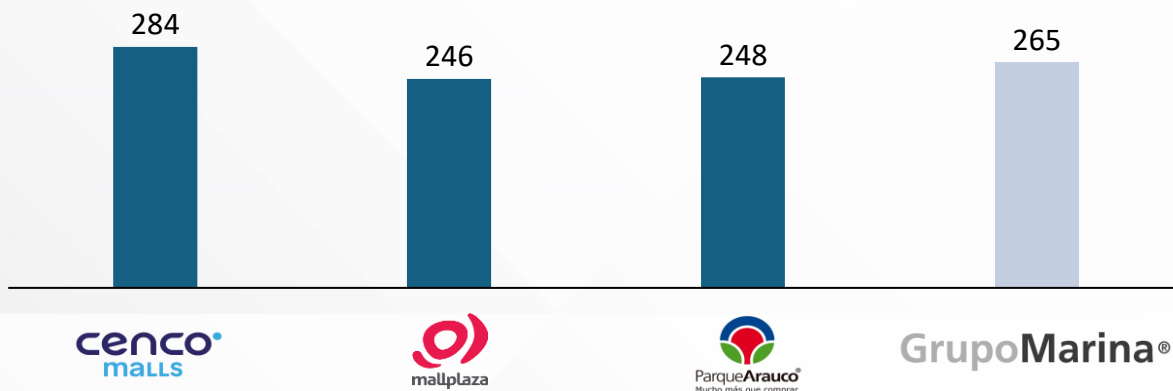
Consideraciones de inversión



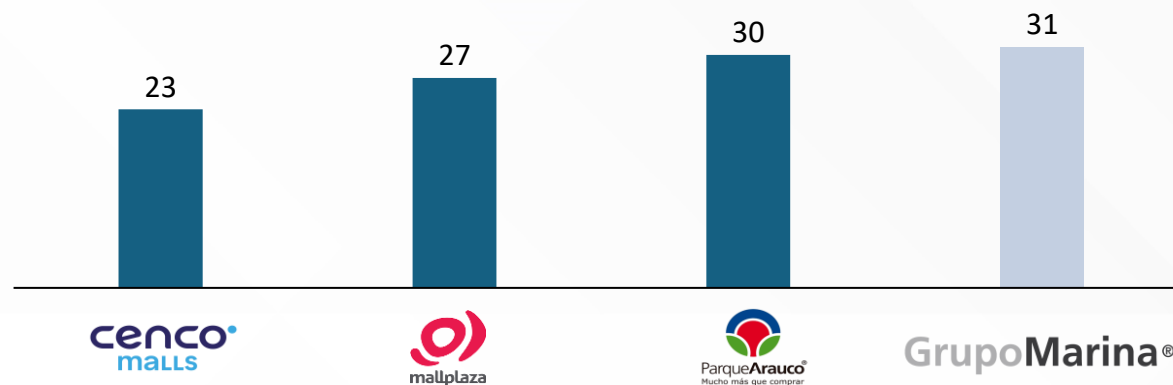
1. Sólidos indicadores operacionales⁽¹⁾

Líderes en el mercado chileno

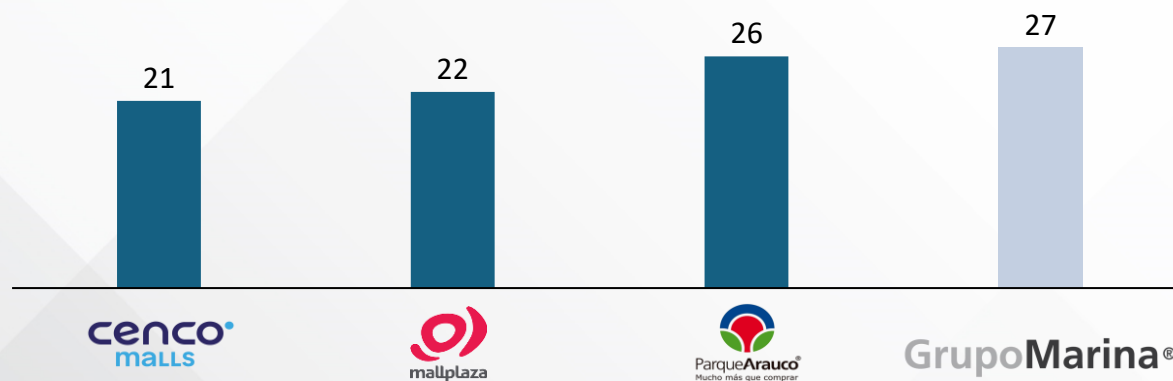
Ventas 1Q 2026 (CLP miles / m² / mes)



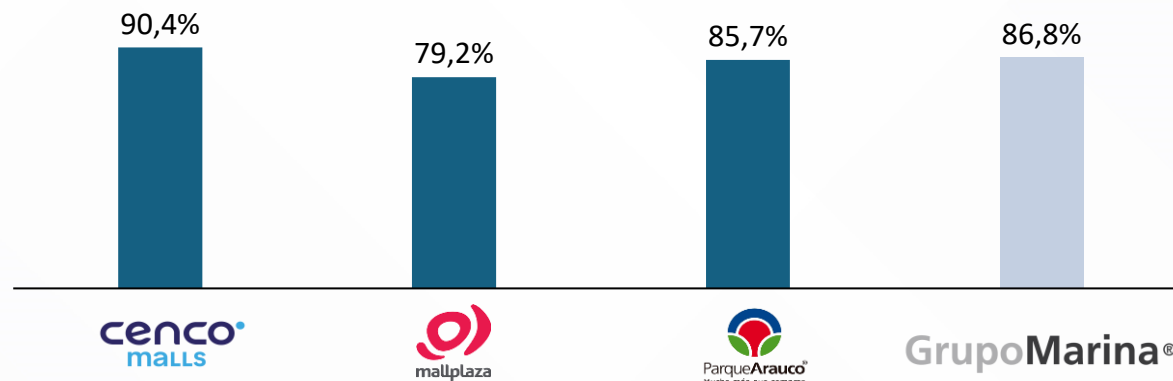
Ingresos 1Q 2026 (CLP miles / m² / mes)



NOI⁽²⁾ 1Q 2026 (CLP miles / m² / mes)



Margen NOI⁽²⁾ 1Q 2026 (%)



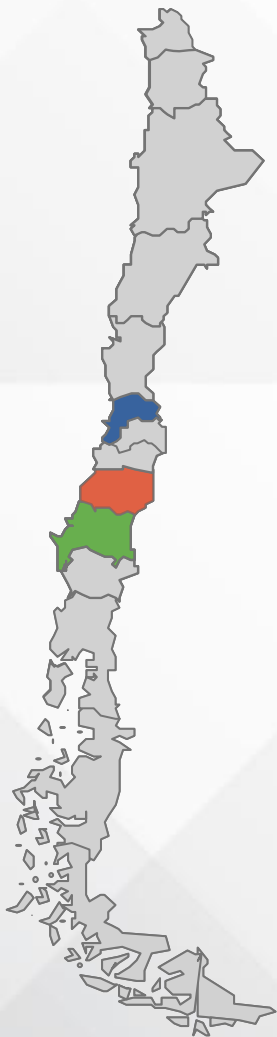
Fuente: CMF. Cifras al 31 de marzo de 2026 para CencosMalls, MallPlaza, Parque Arauco y Grupo Marina

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

2. Centros comerciales de primer nivel

Activos con presencia de marcas de primer nivel



Marina / Marina Oriente / Marina Boulevard

GLA (m ² miles) (Total / Sin Torres)	101 / 77
Locales arrendados	250
Año de inauguración	1999

Centro comercial líder en la Región de Valparaíso



Curicó

GLA (m ² miles) (Total / Sin Torres)	52 / 45
Locales arrendados	78
Año de inauguración	2006

Centro comercial más extenso de la Región del Maule



Concepción

GLA (m ² miles) (Total / Sin Torres)	37 / 26
Locales arrendados	101
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

PARFOIS

HOKA

SAVILLE ROW

SALOMON

LA MARTINA

frøens

RKF

crocs™

mi

xiaomi

viajes falabella.

SAMSUNG

Gastronomía y entretenimiento, panorama para todas las edades



HAPPYLAND

Johnny Rockets

McDonald's



DUNKIN' DONUTS®

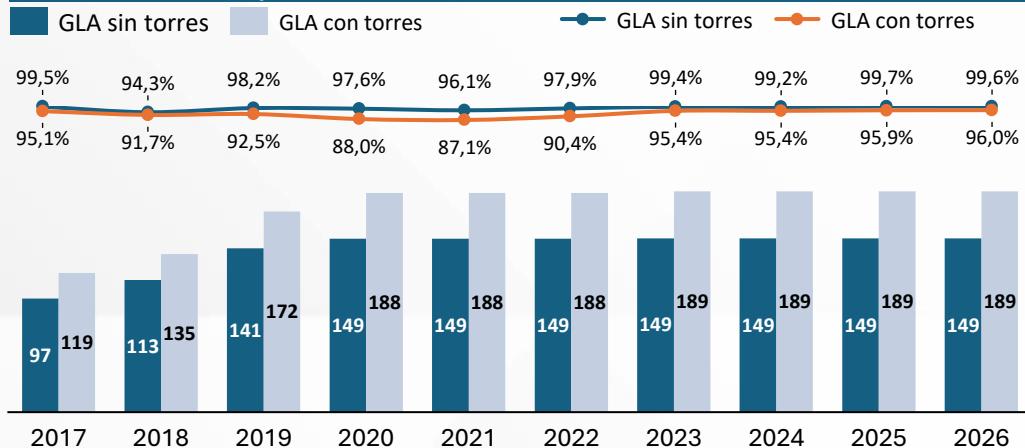


2. Gestión de activos a nivel consolidado

Activos resilientes con sólido desempeño operacional y financiero

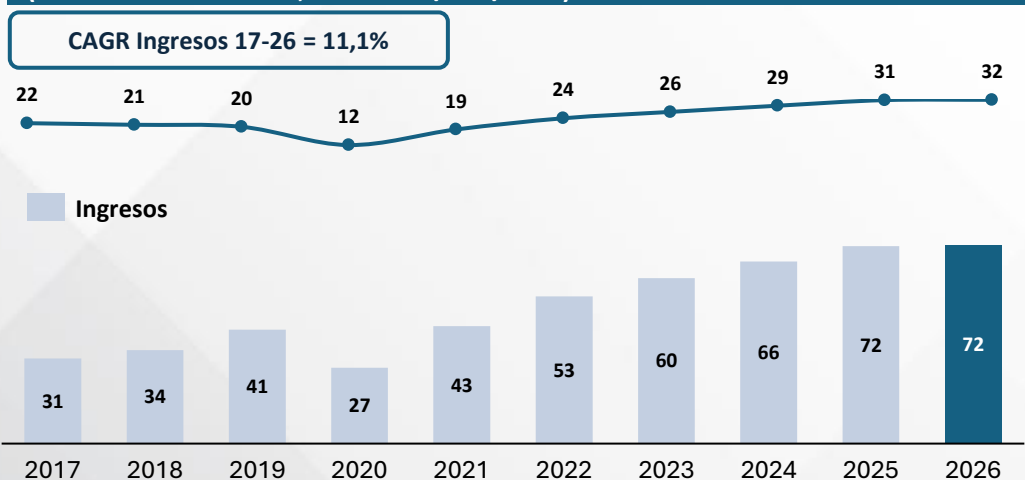
GLA y ocupación⁽¹⁾ UDM 2026

(miles de m²; % de promedio anual)



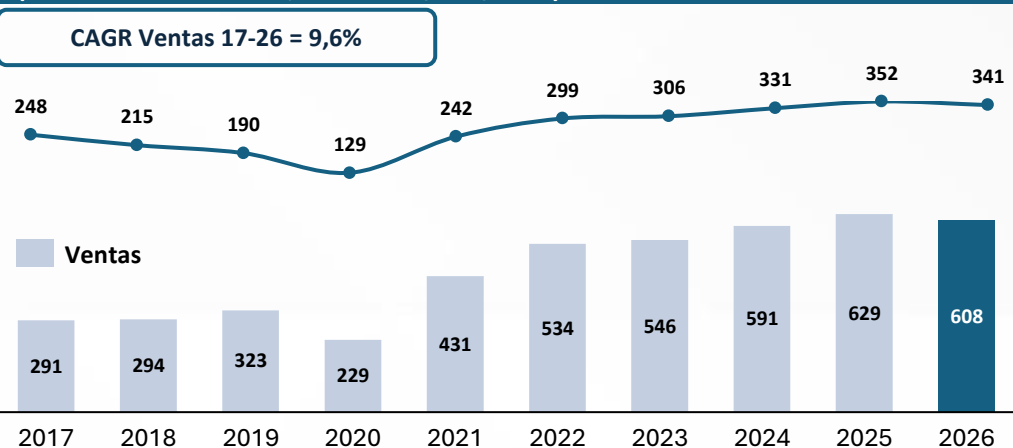
Ingresos totales e ingresos por m² por mes UDM 2026

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



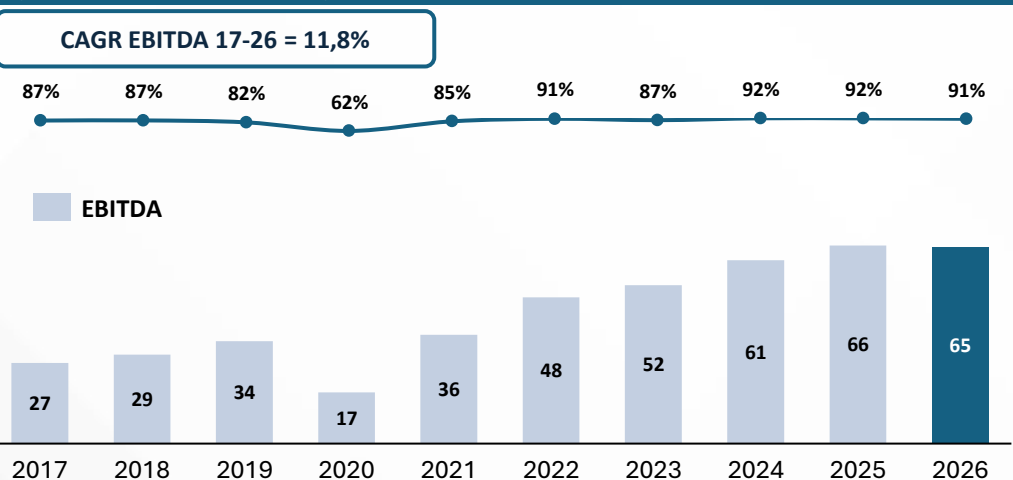
Ventas locatarios y ventas por m² por mes⁽¹⁾ UDM 2026

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



EBITDA y margen EBITDA UDM 2026

(CLP miles de millones; %)



Cifras al 31 de marzo de 2026

1) Excluye torres



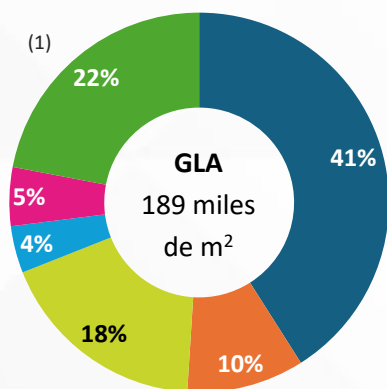
GrupoMarina®

3. Activos diversificados por arrendatarios

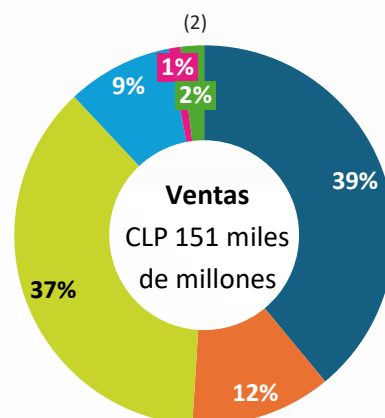
Mix comercial brinda experiencia integral a clientes 1Q 2026

Diversificación de arrendatarios 1Q2026

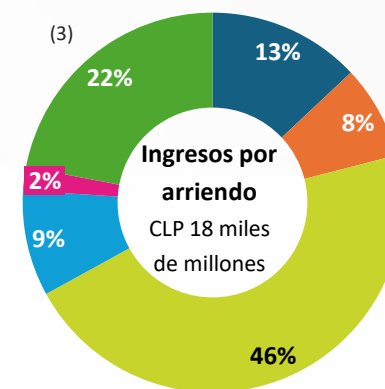
Distribución GLA



Ventas de locatarios



Ingresos por arriendo



- Anclas
- Intermedias
- Menores
- Food court y Boulevard
- Entretención
- Otros

Tiendas arrendadas	429
Tiendas menores e intermedias	346
Oficinas	91

<u>Anclas</u>		<u>Comida & Bebestibles</u>		<u>Entretención</u>	
5	4	45	22	3	4
Tiendas por departamento	Supermercados y Hogar	Tiendas en Food Court	Restaurantes	Locales de juegos familiares	Cines & gimnasios



Cifras al 31 de marzo de 2026

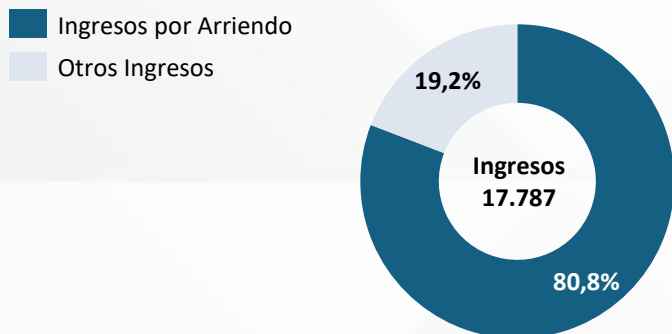
- 1) Otros: Torres y gimnasio
- 2) Otros: Gimnasio, módulos y espacios
- 3) Otros: Torres, gimnasio, módulos y espacios

4. Flujo de caja estable

Contratos indexados y de largo plazo con alto componente fijo brindan estabilidad 1Q 2026

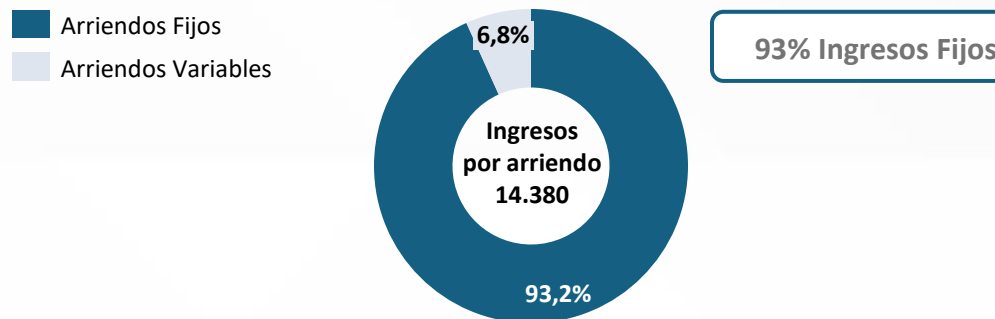
Distribución de ingresos (%; CLP millones)

Ingresos por arriendo representan un 80,8% de los ingresos totales



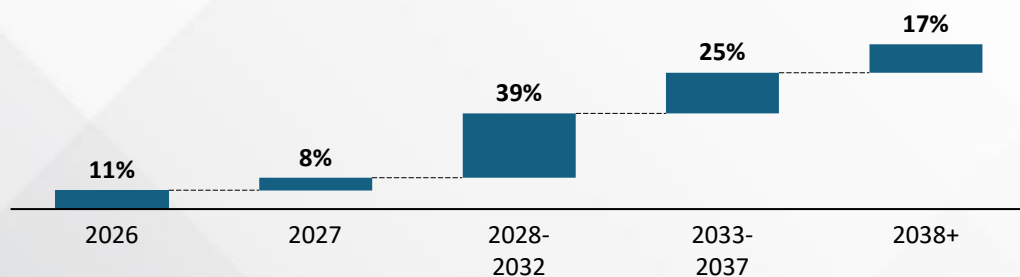
Composición de ingresos por arriendo (CLP millones)

Ingresos fijos representan un 93% de los ingresos por arriendo
El 100% de los contratos se encuentran indexados a la inflación



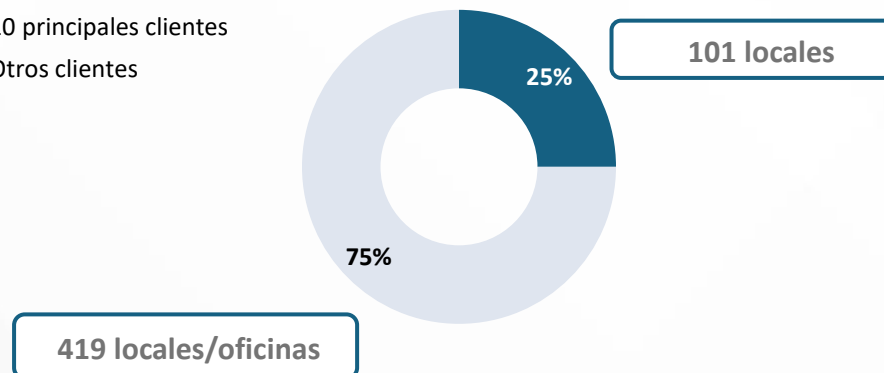
Duración promedio de contratos (% GLA)

Contratos fijos de largo plazo con una duración promedio de 9,0 ⁽¹⁾ años



Base de clientes (% ingresos por renta)

10 principales clientes
Otros clientes



5. Accionistas con amplia experiencia en el sector

Parque Arauco ⁽¹⁾

50%



- Desarrollador y operador de activos inmobiliarios multiformato en Chile, Perú y Colombia.
- 1.340.500 m² de GLA total.
- Ocupación de 95,4%.

50%

Ripley Corp ⁽¹⁾



- Empresa líder del sector retail financiero con tres grandes áreas de negocio: retail, banca y renta inmobiliaria
- Más de 20 años de experiencia en la industria de Renta Comercial
- Presencia en centros comerciales en Chile y Perú



19
Strip Centers



7
Outlets



9
Otros Activos
Comerciales



5
Multifamilies



72
Tiendas de
Departamento



77
Sucursales Banco
Ripley



8
Centros
Comerciales

Principales cifras financieras anuales ⁽²⁾

CLP \$3,7 bn

Ventas Totales
Locatarios

CLP \$401 bn

Ingresos
Consolidados

CLP \$3,36 bn

Capitalización bursátil

Principales cifras financieras anuales ⁽²⁾

CLP \$2,2 bn

Ingresos
Consolidados

CLP \$71,6 bn

Ingresos segmento
inmobiliario

CLP \$704 MM

Capitalización bursátil

1) Cifras al 31 de marzo de 2026 Parque Arauco y 31 de diciembre de 2025 Ripley

2) Fuente: CMF. Última información disponible → Parque Arauco al 31 de marzo de 2026 Últimos doce meses y Ripley al 31 de diciembre de 2025 Últimos doce meses. Bn = miles de millones

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 de Marketing

○ Años de Experiencia

*A partir del 21 de abril de 2026, Sergio Hidalgo Herazo tomó el rol de presidente según acuerdo de Directorio

6. Estrategia de sostenibilidad ESG

Foco en sostenibilidad y Responsabilidad Empresarial Ambiental y Social



Desempeño ambiental y cambio climático

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



Desempeño Social

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



Ética y Gobernanza Corporativa

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

Objetivos definidos para cumplimiento de estrategia ESG

Meta de lineamientos → implementación integral de estrategia en 2026

Principales Hitos de Sostenibilidad



RECICLAJE INDUSTRIAL

Durante el primer trimestre de 2026, Grupo Marina duplicó sus resultados de reciclaje respecto a 2025, superando las 90 toneladas recicladas, impulsadas principalmente por la recuperación de más de 86 toneladas de cartón y 4 toneladas de plástico, evitando aproximadamente 227 toneladas de CO₂e en comparación con su envío a relleno sanitario, lo que equivale al consumo de electricidad de 30 hogares durante un año



ACTIVA +60

Grupo Marina continúa ampliando su programa Activa +60 con la llegada de la iniciativa a Mall Curicó, sumándose a las experiencias ya desarrolladas en Mall Marina y Mall del Centro Concepción que fueron premiadas con la mención honrosa del premio de Innovación Social de la Cámara de Centros Comerciales por el alto impacto de la iniciativa en nuestras comunidades locales

Atractivos de inversión



Sólidos indicadores operacionales en línea con principales comparables de mercado (1Q 2026)

Ventas CLP 342 mil / m² mensual⁽¹⁾



Destacada eficiencia operacional (1Q 2026 UDM)

Margen EBITDA de 91%



Centros comerciales de primer nivel

Ocupación pandemia de 96%⁽¹⁾

Ocupación actual de 99,6%⁽¹⁾



Diversificación de ingresos por arriendo

Amplia base de clientes con

~46% en base a tiendas menores



Capacidad de generación de flujos estables de largo plazo

100% de arriendo indexados / 93% componente fijo

Duración contratos fijos de 9,0⁽²⁾ años promedio



Comprometido con el desarrollo sostenible

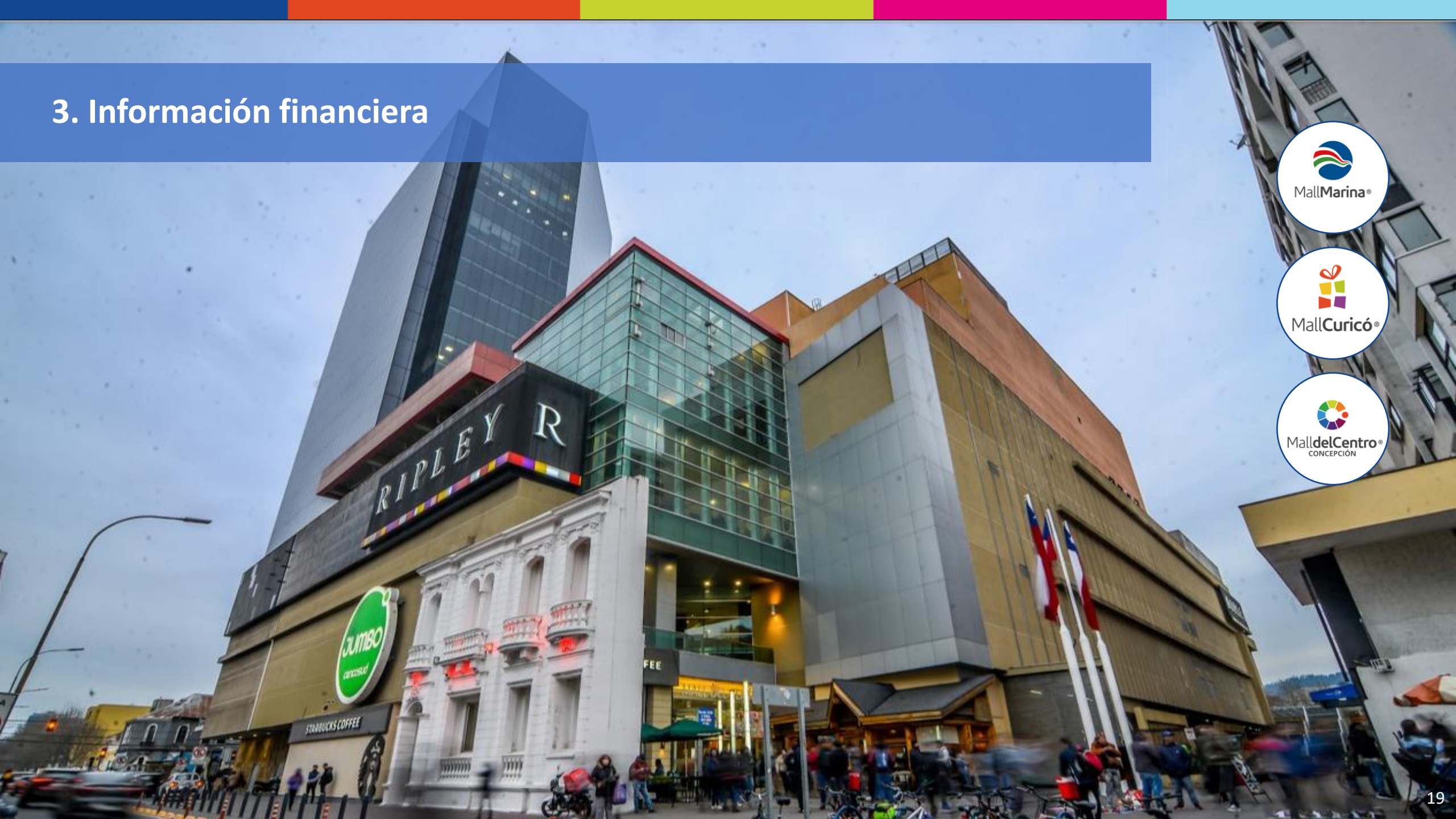
100% ERNC / Fortalecimiento estrategia ESG



1) Excluye Torres

2) Duración comercial según GLA. Excluye torres, módulos y bodegas

3. Información financiera

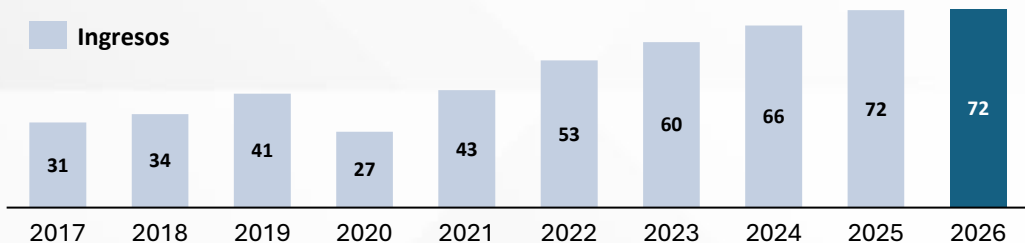


1. Principales cifras financieras

Sólido desempeño y rápida recuperación a niveles pre pandemia 2026

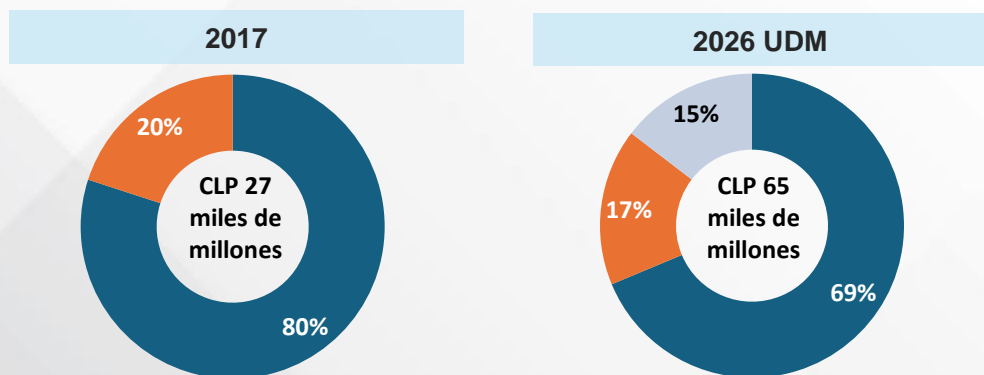
Ingresos totales 1Q 2026 UDM (CLP miles de millones)

CAGR Ingresos 17-26 = 11,1%



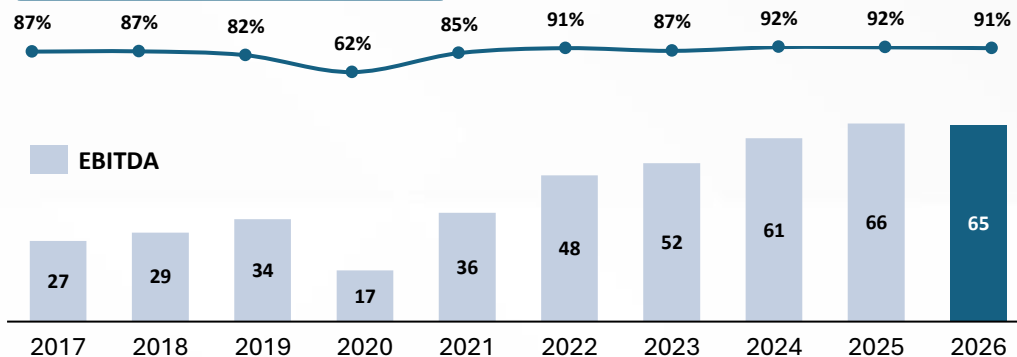
Distribución EBITDA 1Q 2026 UDM (%)

Marina Curicó Concepción



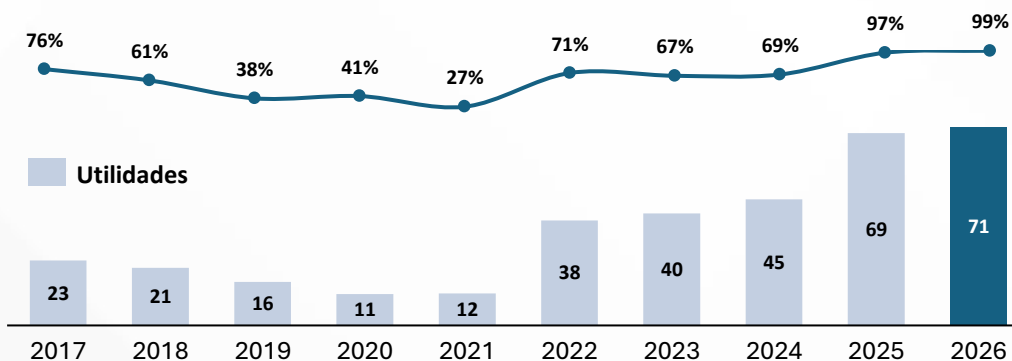
EBITDA y margen EBITDA 1Q 2026 UDM (CLP miles de millones; %)

CAGR EBITDA 17-26 = 11,8%



Utilidad y margen Utilidad 1Q 2026 UDM (CLP miles de millones; %)

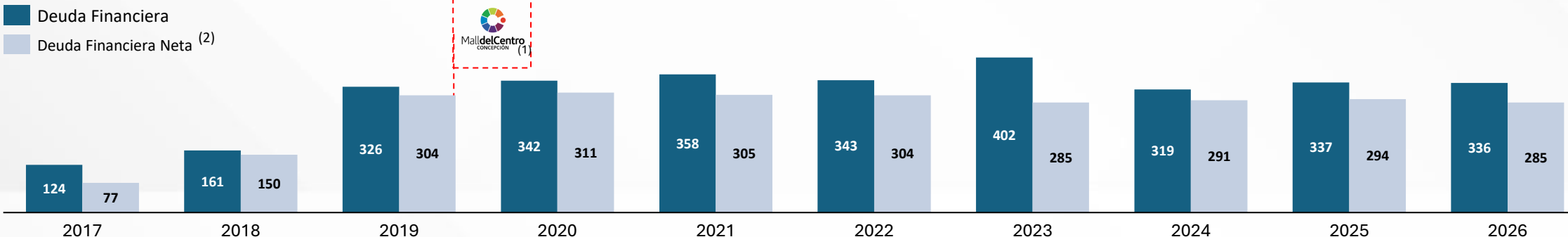
CAGR Utilidad 17-26 = 15,0%



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

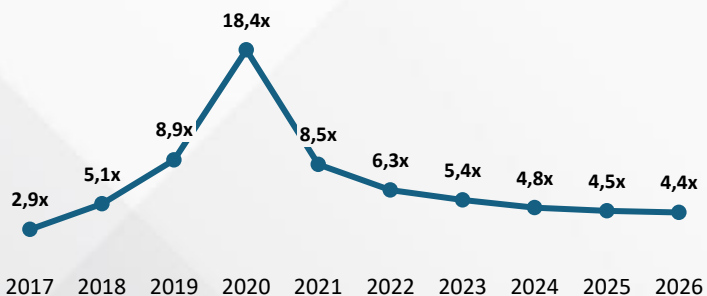
Niveles de deuda consistentes con capacidad de generación de flujos

Deuda Financiera (CLP miles de millones)

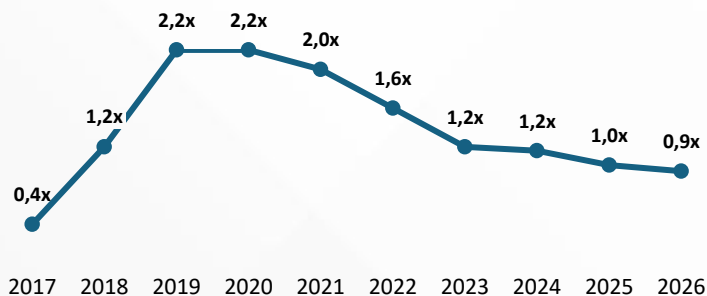


Ratios Financieros

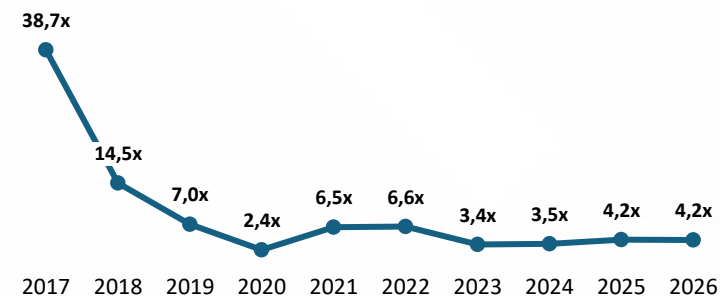
Deuda Financiera Neta⁽²⁾ / EBITDA



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 2026

(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)

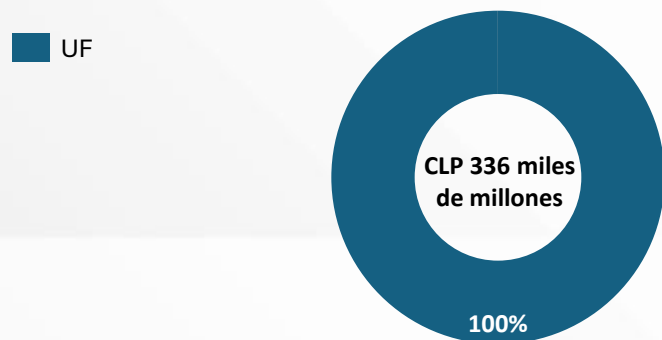
(3) EBITDA / Gastos Financieros

Posición financiera de la Compañía (2/2)

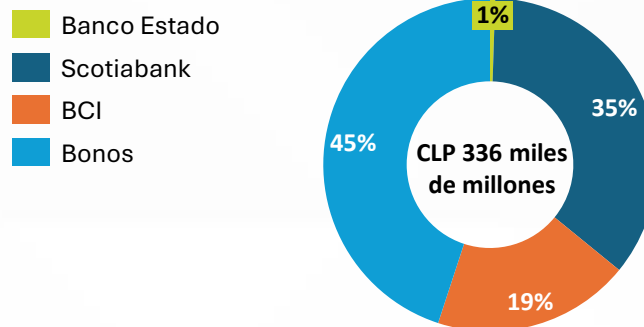
Objetivo aumentar duración actual para calzar con duración comercial

Apertura de Deuda Financiera

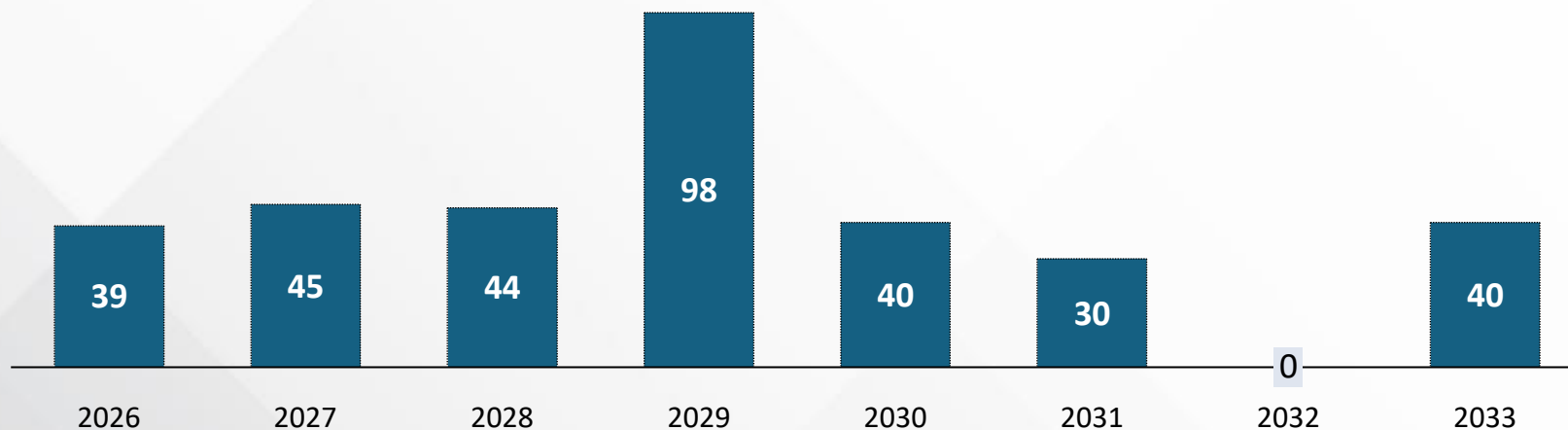
Apertura por moneda



Apertura por institución



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



AA / AA
Feller / Moody's

3,01 años
Duración de
Deuda Financiera

9,0 años⁽¹⁾
Duración promedio
por GLA



GrupoMarina®

Presentación Corporativa
Marzo 2026



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN