

GrupoMarina®

Presentación Corporativa
Septiembre 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

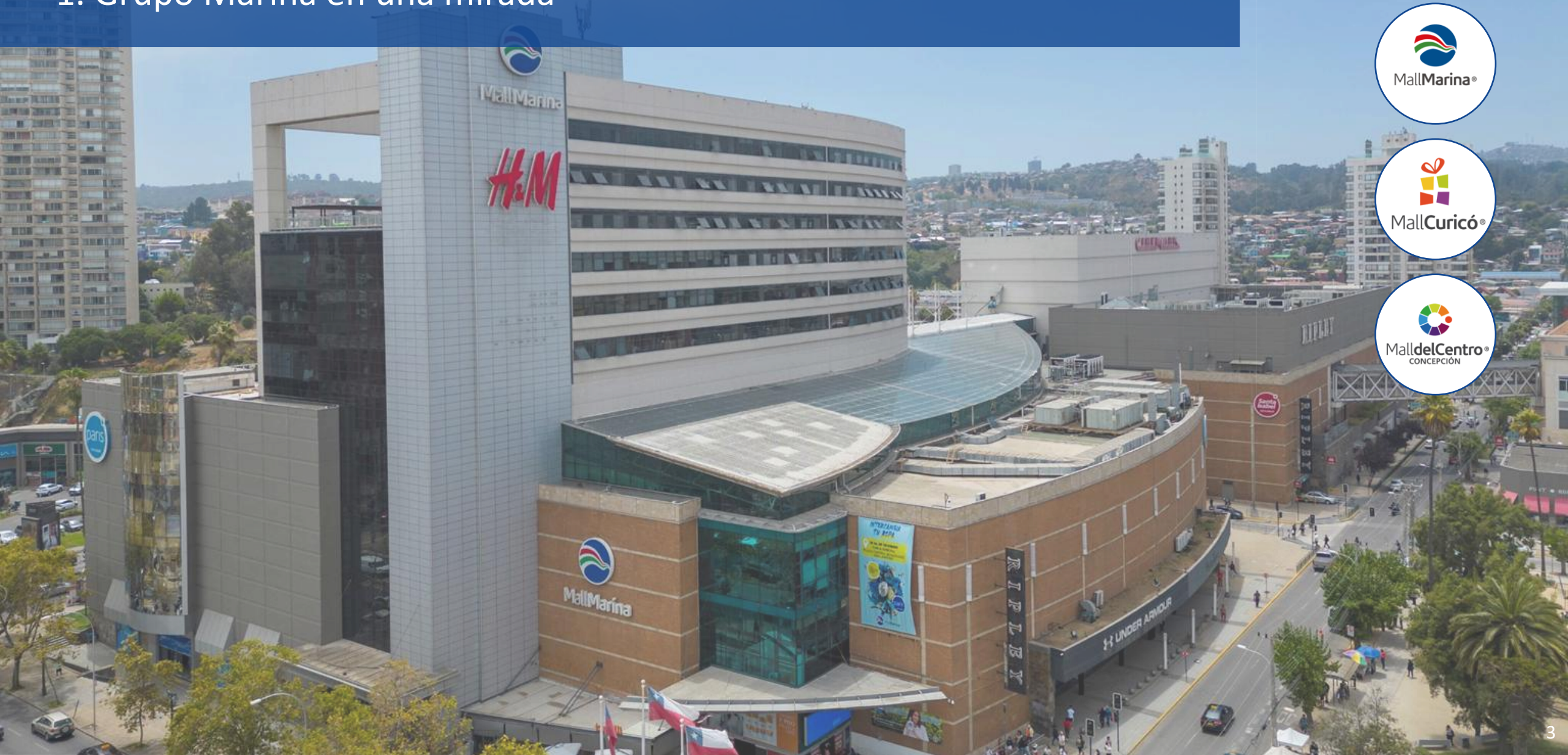
Pablo Aguilar (Jefe de Finanzas Corporativas)

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

MallMarina

MallCuricó

Mall del Centro CONCEPCIÓN
- 3

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

Estructura de propiedad

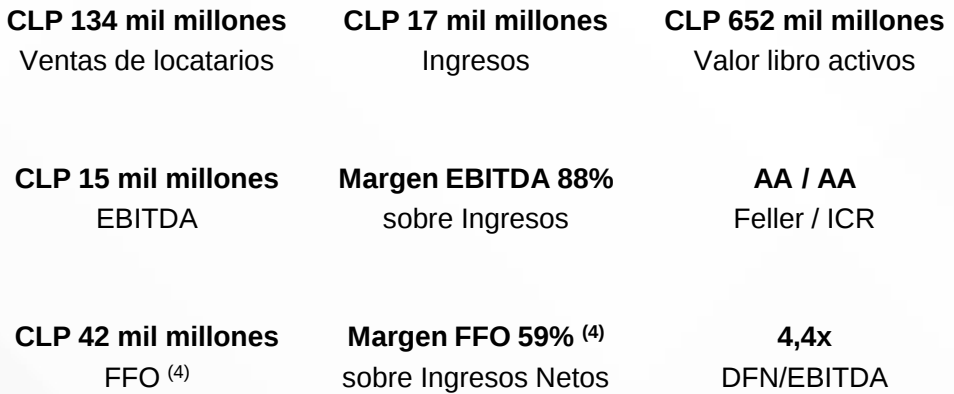
- Accionistas con reconocida trayectoria y gran experiencia en el mercado



Principales cifras operacionales



Principales cifras financieras (3T25)

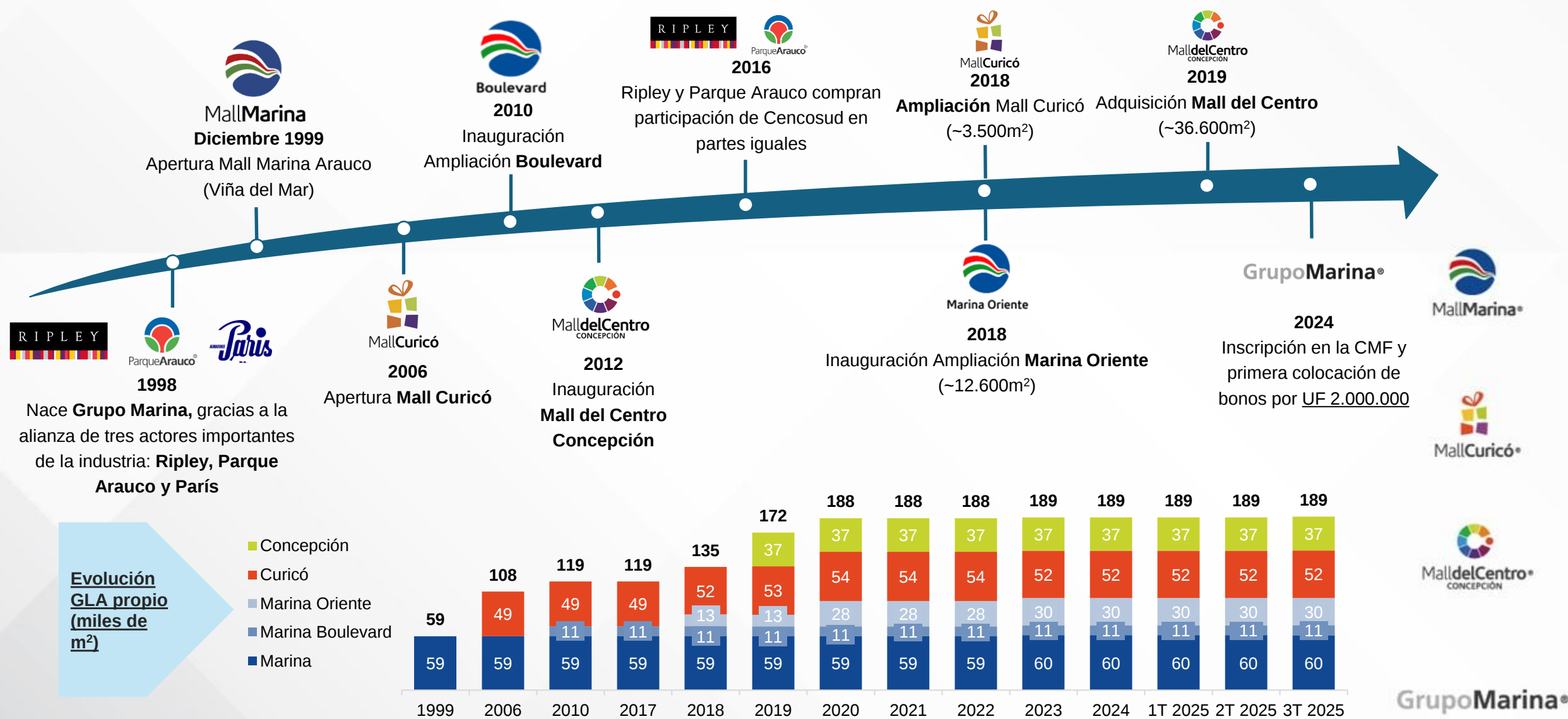


Cifras al 30 de septiembre de 2025
1) Gross Leasable Area (Área Bruta Alquilable). 2) Ocupación Comercial promedio. Excluye GLA de torres. 3) Promedio último doce meses a septiembre de 2025. 4) Últimos doce meses a septiembre de 2025.



Principales hitos

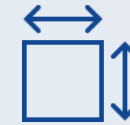
Más de 25 años formando un portafolio de primera calidad



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 250 locales arrendados.



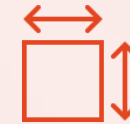
GLA
~ 100.930 m²



Ventas (3T25)
CLP 77 mil millones



- Inaugurado en 2006.
- Mall Curicó es el mayor centro comercial de la región.
- Boulevard gastronómico único en la región.
- Actualmente con 77 locales arrendados.



GLA
~ 51.673 m²



Ventas (3T25)
CLP 31 mil millones



- Inaugurado en 2012.
- Mall ícono de la capital de la región del Bío Bío, ubicado en el centro cívico de Concepción.
- Cuenta con el edificio más alto de la zona sur de Chile.
- Actualmente con 102 locales arrendados.



GLA
~ 36.718 m²



Ventas (3T25)
CLP 26 mil millones

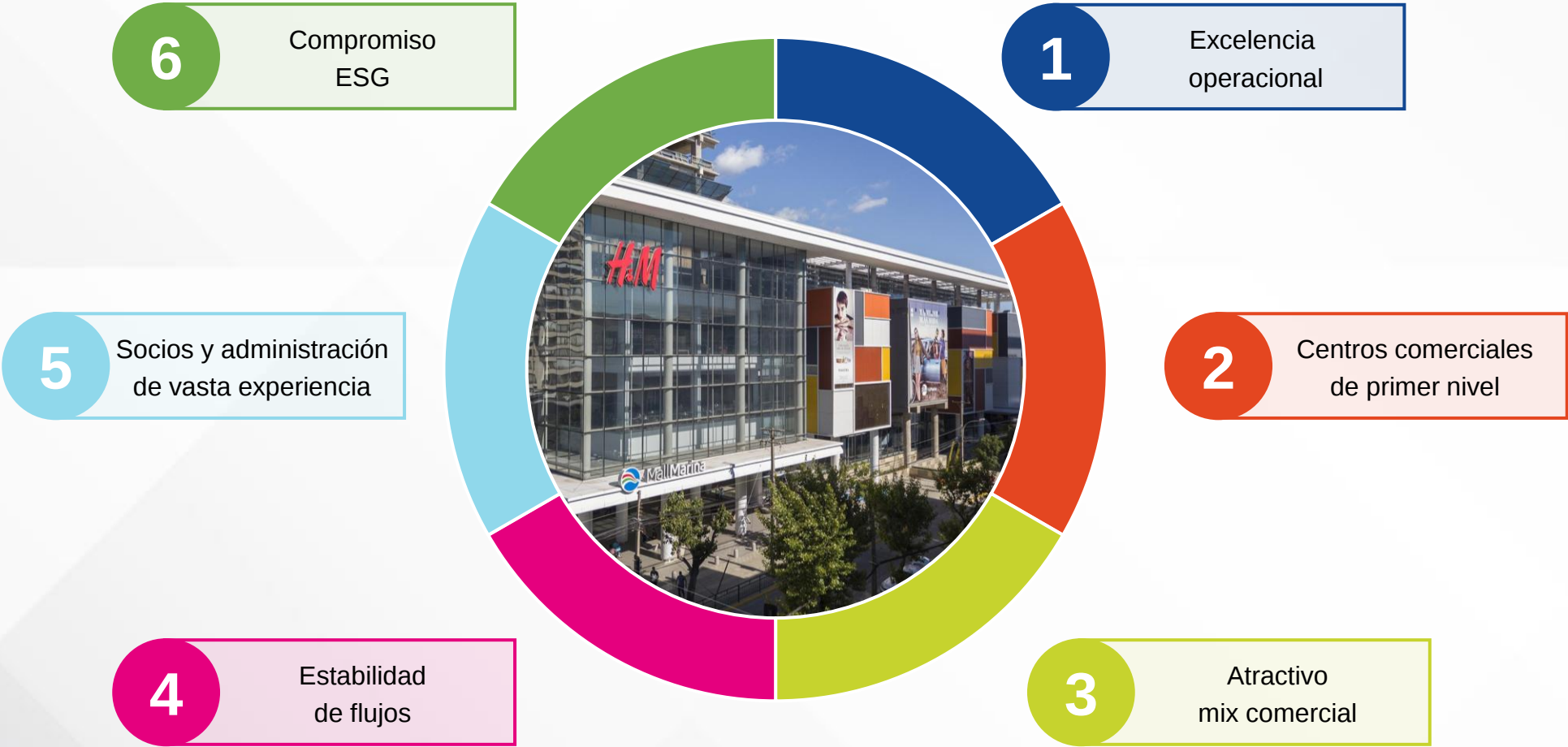


GrupoMarina®

2. Consideraciones de inversión



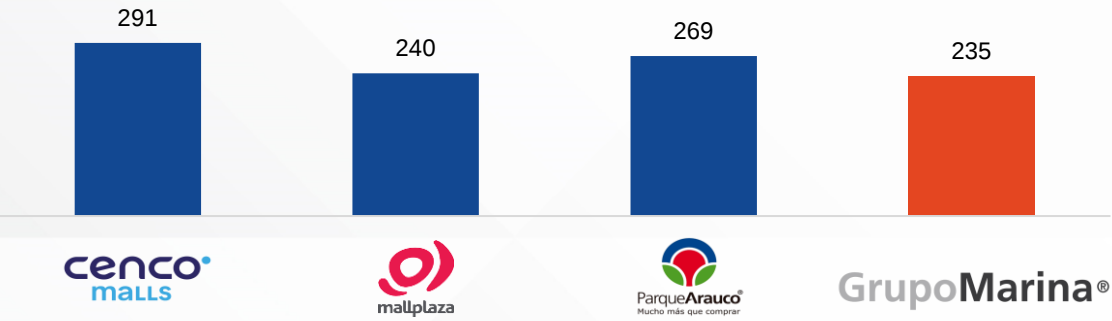
Consideraciones de inversión



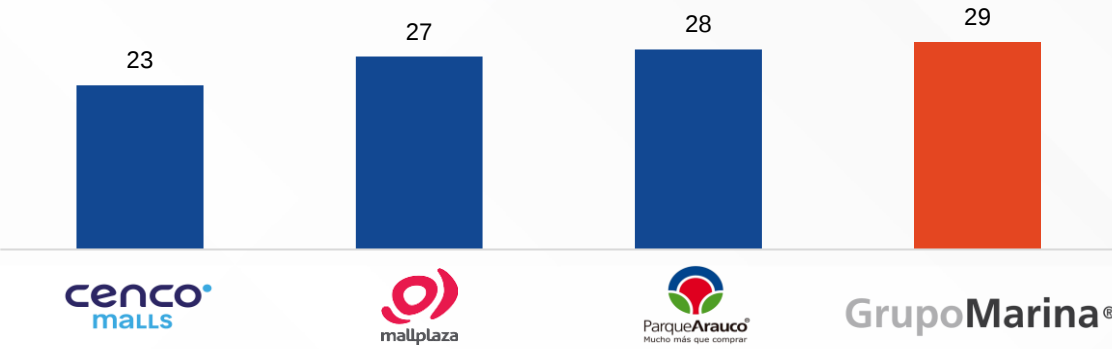
1. Sólidos indicadores operacionales⁽¹⁾

Líderes en el mercado chileno

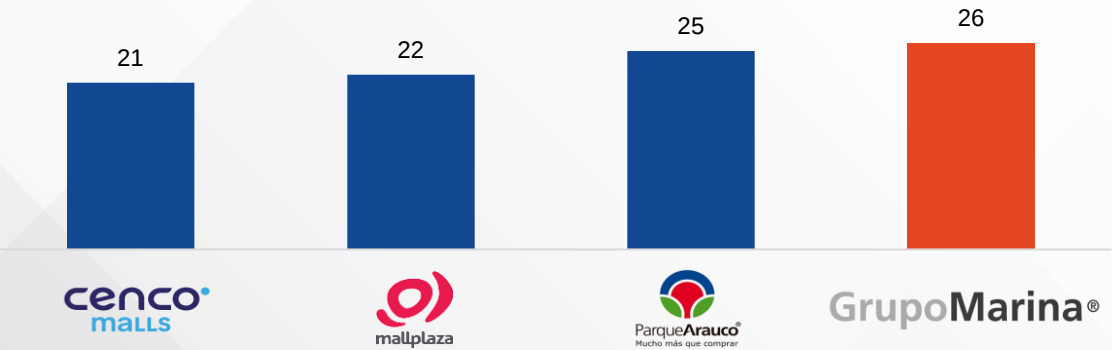
Ventas 3T25 (CLP miles / m² / mes)



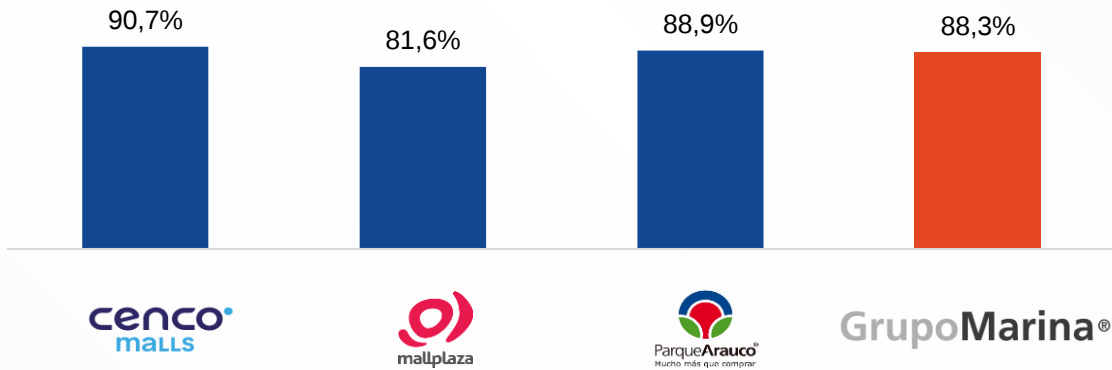
Ingresos 3T25 (CLP miles / m² / mes)



NOI ⁽²⁾ 3T25 (CLP miles / m² / mes)



Margen NOI ⁽²⁾ 3T25 (%)



Fuente: CMF. Cifras al 30 de septiembre de 2025 para CencoMalls, MallPlaza, Parque Arauco y Grupo Marina.

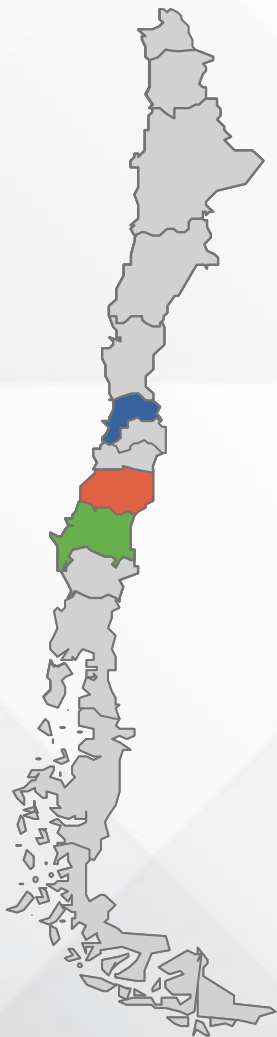
(1) Análisis considera el segmento de Chile de cada compañía según lo reportado en su información financiera (estados financieros, análisis razonados, presentaciones de resultados, entre otros).

(2) Net Operating Income (NOI) = Utilidad generada por la operación de los activos inmobiliarios.

CencoMalls, MallPlaza y Grupo Marina considera NOI= EBITDA. Parque Arauco considera NOI de sus EEEF.

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 / 77
Locales arrendados	250
Año de inauguración	1999

Centro comercial líder en la Región de Valparaíso



Curicó

GLA (m² miles) (Total / Sin Torres)	52 / 45
Locales arrendados	77
Año de inauguración	2006

Centro comercial más extenso de la Región del Maule



Concepción

GLA (m² miles) (Total / Sin Torres)	37 / 26
Locales arrendados	102
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



CONVERSE

SAVILLE ROW

Sybilla.

ALDO

fröens

RKF

crocs™

SWAROVSKI

viajes falabella.

SAMSUNG

Gastronomía y entretenimiento, panorama para todas las edades



CINEMARK



cineplanet



CHUCK E. CHEESE

HAPPYLAND

Johnny Rockets
THE ORIGINAL HAMBURGERS



STARBUCKS



MIL SABORES

McDonald's



DUNKIN' DONUTS®



Mall Marina®



Mall Curicó®



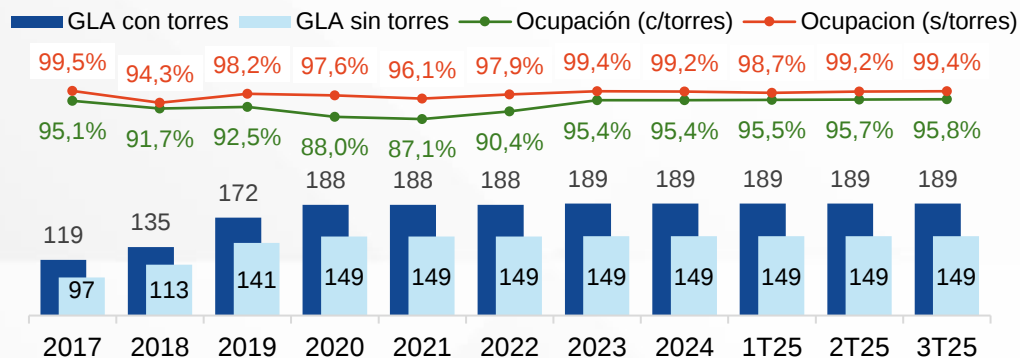
Mall del Centro®
CONCEPCIÓN

2. Gestión de activos a nivel consolidado

Activos resilientes con sólido desempeño operacional y financiero 3T25⁽¹⁾

GLA y ocupación⁽²⁾ UDM

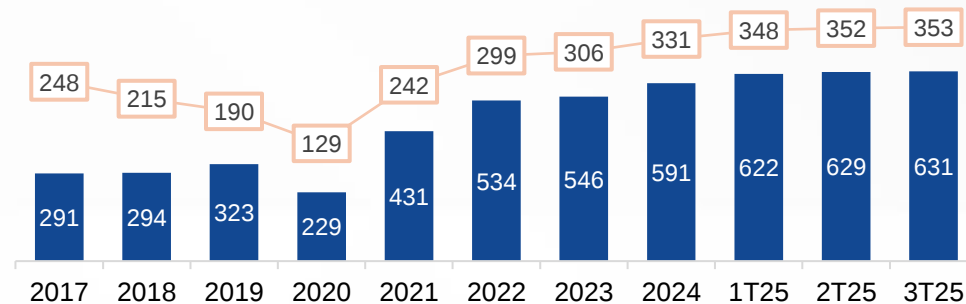
(miles de m²; % de promedio anual)



Ventas locatarios y ventas por m² por mes⁽²⁾ UDM

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

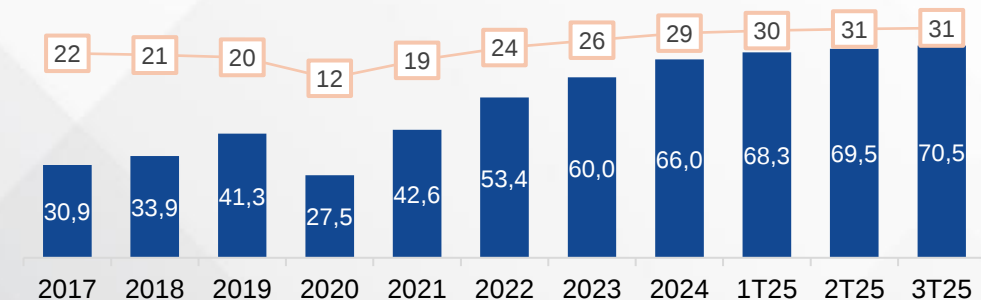
CAGR Ventas 17-25 = 10,2%



Ingresos totales e ingresos por m² por MES⁽²⁾ UDM

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

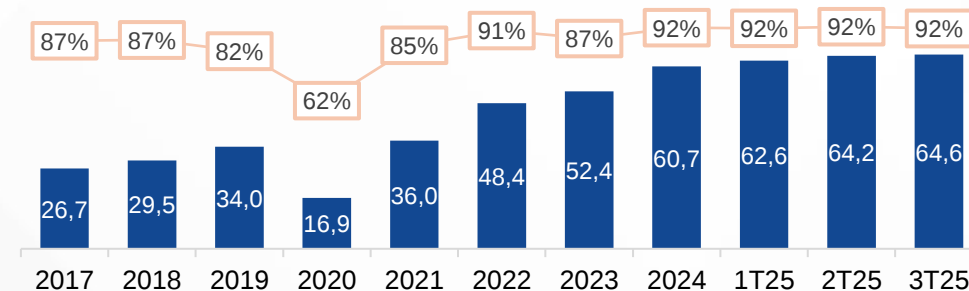
CAGR Ingresos 17-25 = 10,9%



EBITDA y margen EBITDA⁽²⁾ UDM

(CLP miles de millones; %)

CAGR EBITDA 17-25 = 11,7%



Cifras al 30 de septiembre de 2025.

1) Últimos doce meses a septiembre 2025.

2) Excluye torres.



GrupoMarina®

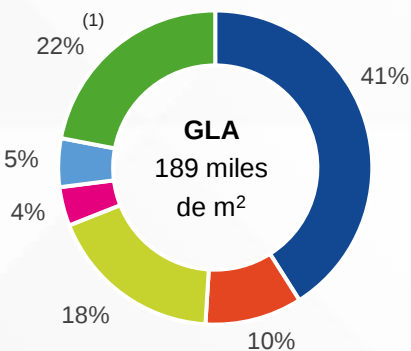
3. Activos diversificados por arrendatarios

Mix comercial brinda experiencia integral a clientes

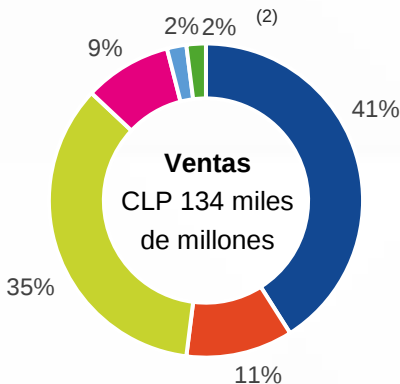
Diversificación de arrendatarios (3T25)

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

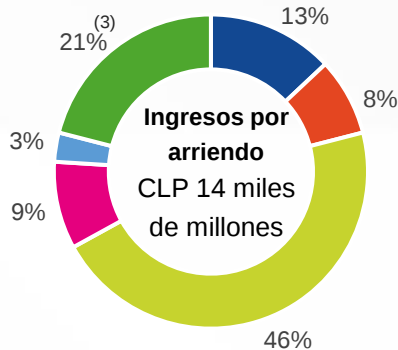
Distribución GLA



Ventas de locatarios



Ingresos por arriendo



Tiendas totales	429
Tiendas menores e intermedias	345
Oficinas	94



Anclas

5

Tiendas por departamento

4

Supermercados y Hogar



Comida & Bebestibles

46

Tiendas en Food Court

22

Restaurantes



Entretenimiento

3

Locales de juegos familiares

4

Cines & gimnasios

Cifras al 30 de septiembre de 2025.

1) Otros: Torres.

2) Otros: Torres, módulos y espacios.

3) Otros: Gimnasio, módulos y espacios.

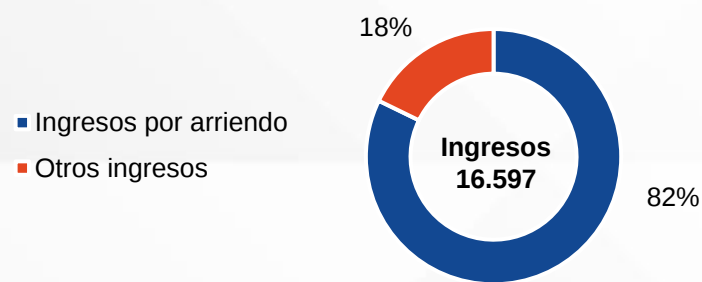


4. Flujo de caja estable

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

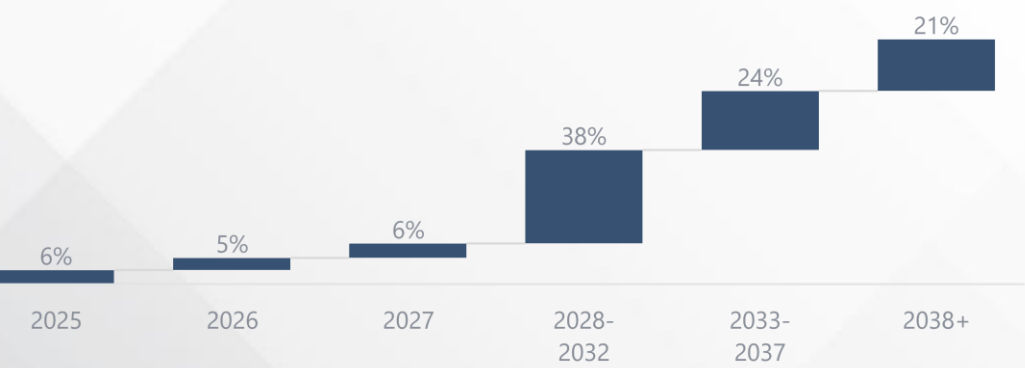
Distribución de ingresos (%; CLP millones)

Ingresos por arriendo representan un 82,2% de los ingresos totales



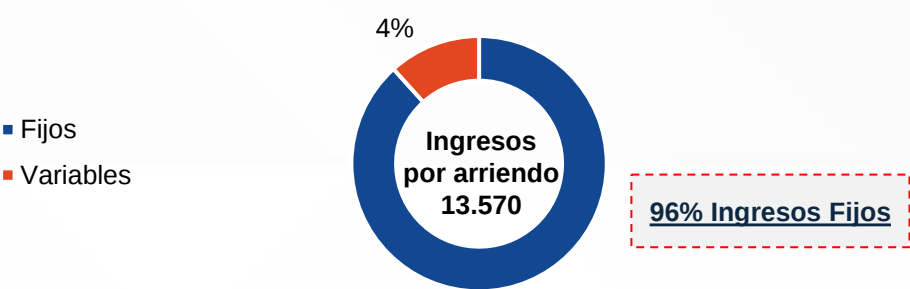
Duración promedio de contratos (% GLA)

Contratos fijos de largo plazo con una duración promedio de 10,0 ⁽¹⁾ años

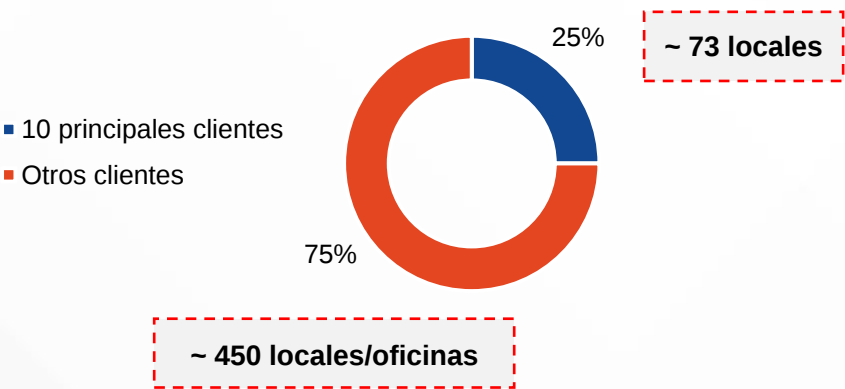


Composición de ingresos por arriendo (CLP millones)

Ingresos fijos representan un 96% de los ingresos por arriendo
El 100% de los contratos se encuentran indexados a la inflación

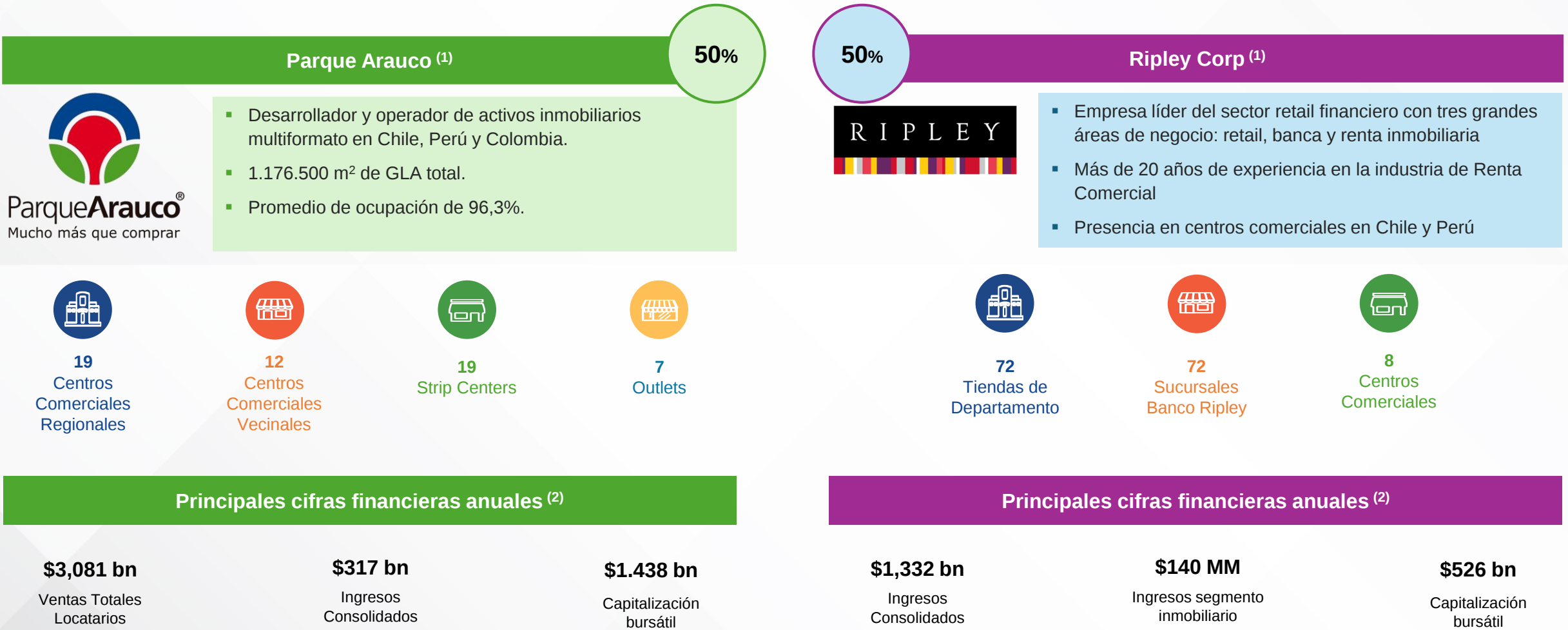


Base de clientes (% ingresos por renta)



Cifras al 30 de septiembre de 2025.
1) Excluye torres, módulos y bodegas.

5. Accionistas con amplia experiencia en el sector



1) Cifras al 30 de septiembre de 2025 Parque Arauco y 30 de junio de 2025 Ripley.
2) Fuente: CMF. Última información disponible → Parque Arauco y Ripley al 31 de diciembre de 2024. 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



Presidente

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 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

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®

7. Atractivos de inversión

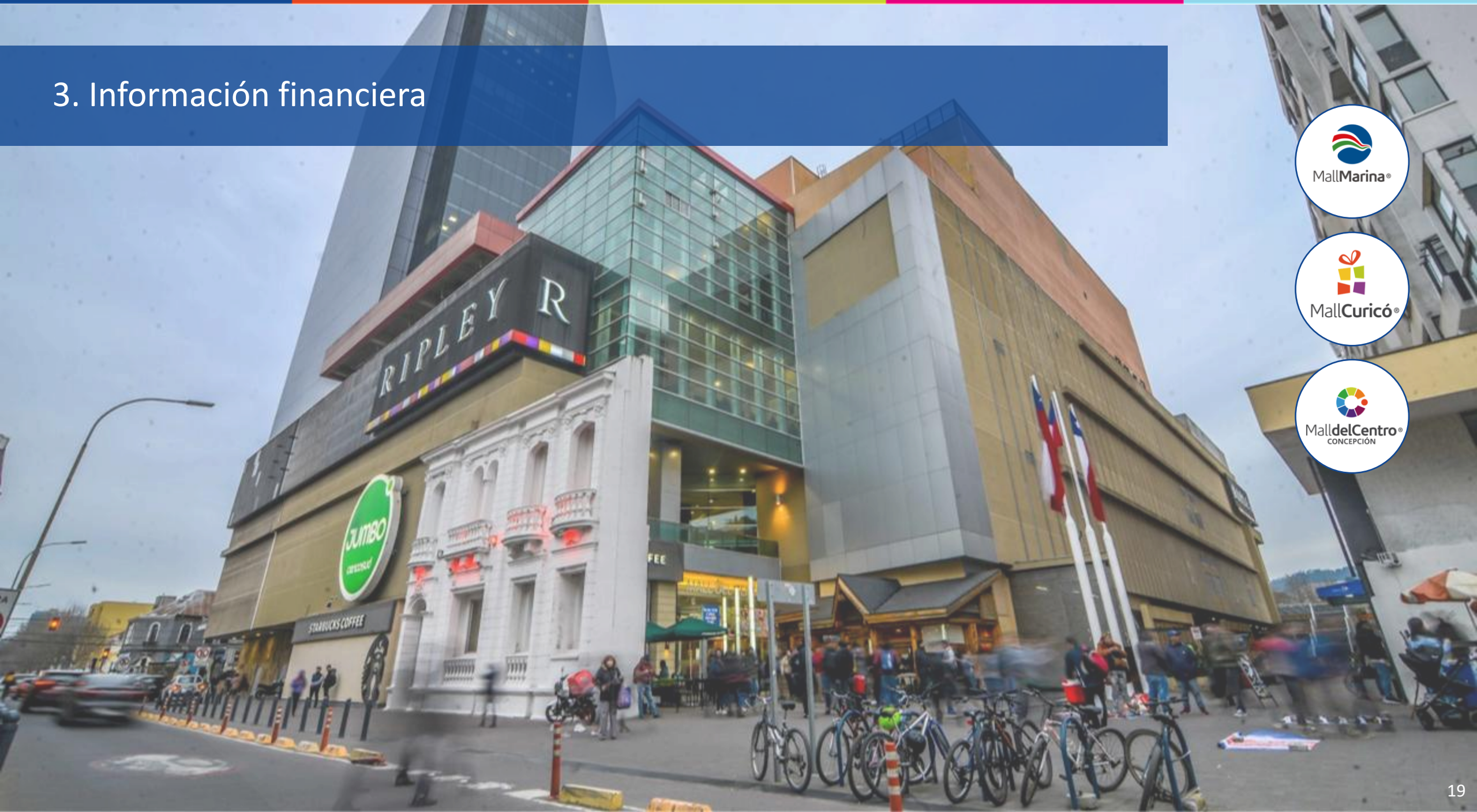


1) Excluye Torres.
2) Duración comercial según GLA. Excluye torres, módulos y bodegas.

	Sólidos indicadores operacionales en línea con principales comparables de mercado (3T25) Ventas CLP 235 mil / m² mensual
	Destacada eficiencia operacional Margen EBITDA de 88%
	Centros comerciales de primer nivel Ocupación pandemia de 96%⁽¹⁾ Ocupación actual de 99%
	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 / 96% componente fijo Duración contratos fijos de 10,0⁽²⁾ años promedio
	Comprometido con el desarrollo sostenible 100% ERNC / Fortalecimiento estrategia ESG



3. Información financiera



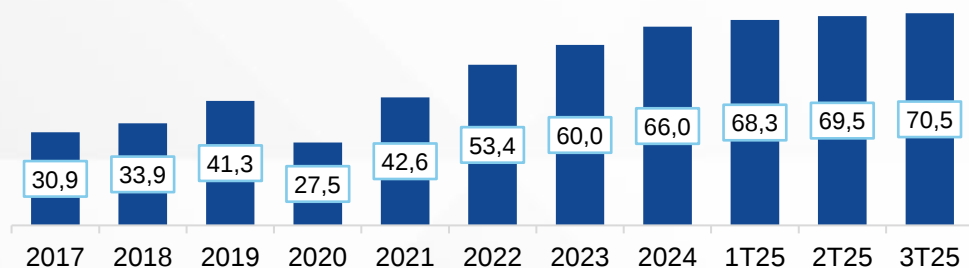
1. Principales cifras financieras

Sólido desempeño y rápida recuperación a niveles pre pandemia 3T25⁽¹⁾

Ingresos totales UDM

(CLP miles de millones)

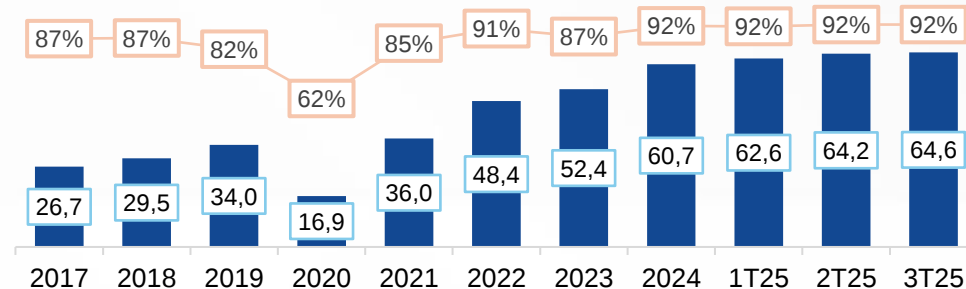
CAGR EBITDA 17-25 = 10,9%



EBITDA y margen EBITDA UDM

(CLP miles de millones; %)

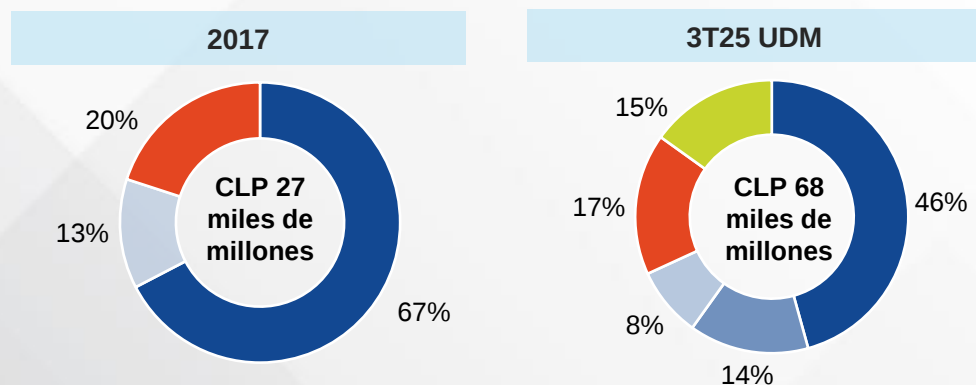
CAGR EBITDA 17-25 = 11,7%



Distribución EBITDA UDM

(%)

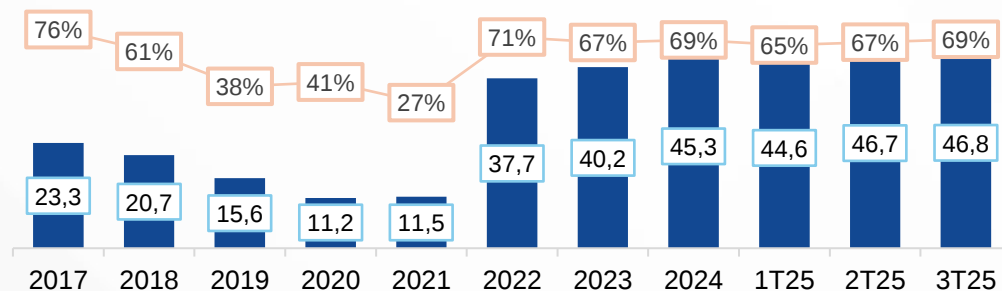
■ Marina ■ Marina Oriente ■ Marina Boulevard ■ Curicó ■ Concepción



Utilidad y margen Utilidad UDM

(CLP miles de millones; %)

CAGR Utilidad 17-25 = 9,1%



Cifras al 30 de septiembre de 2025.

1) Últimos doce meses a septiembre 2025.

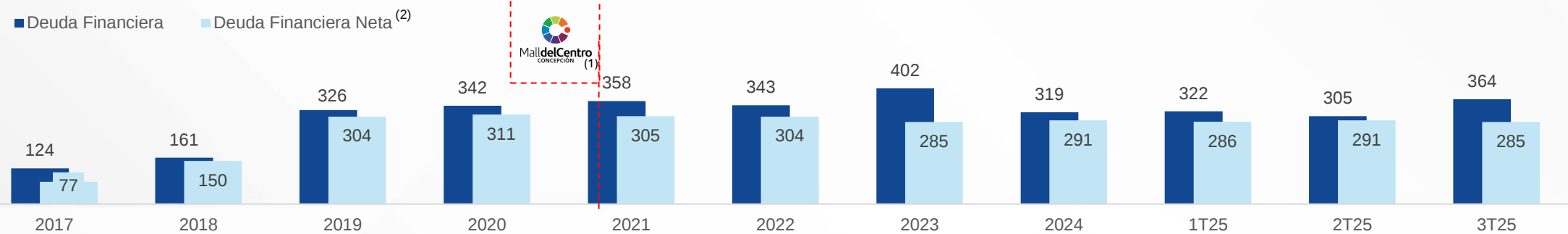


GrupoMarina®

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

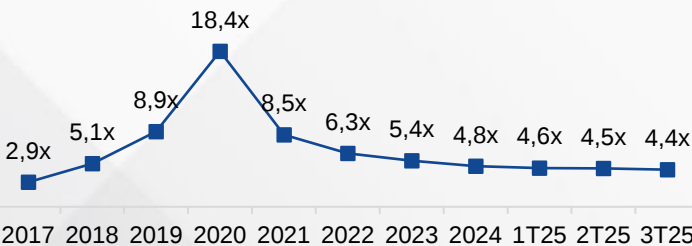
Niveles de deuda consistentes con capacidad de generación de flujos

Deuda Financiera (CLP miles de millones)

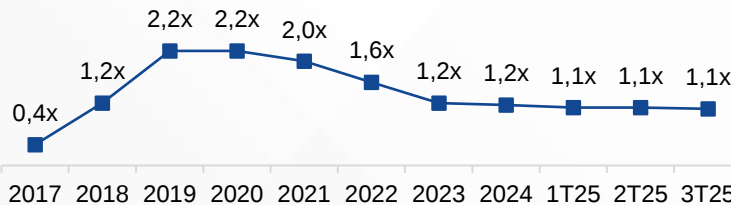


Ratios Financieros

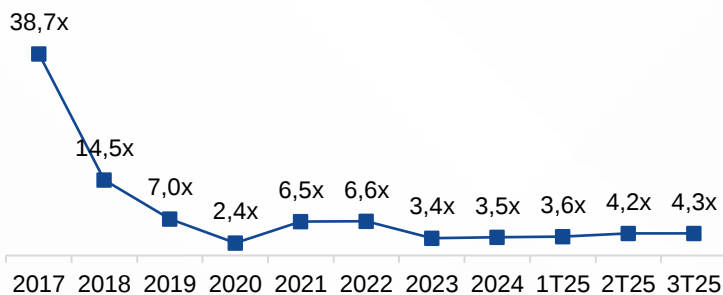
Deuda Financiera Neta⁽²⁾ / EBITDA



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 30 de septiembre 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).

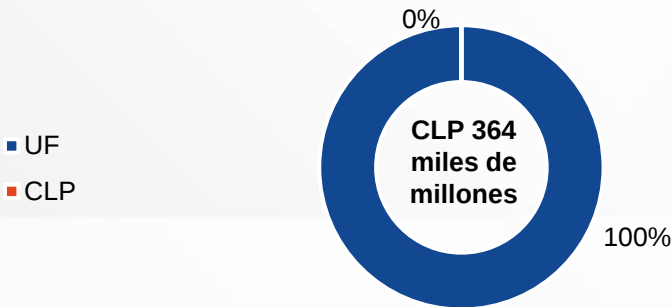
(3) EBITDA / Gastos Financieros.

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

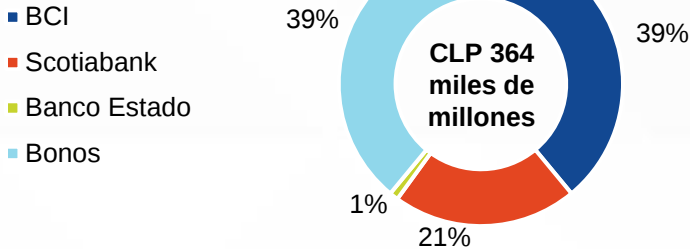
Objetivo aumentar duración actual para calzar con duración comercial

Apertura de Deuda Financiera

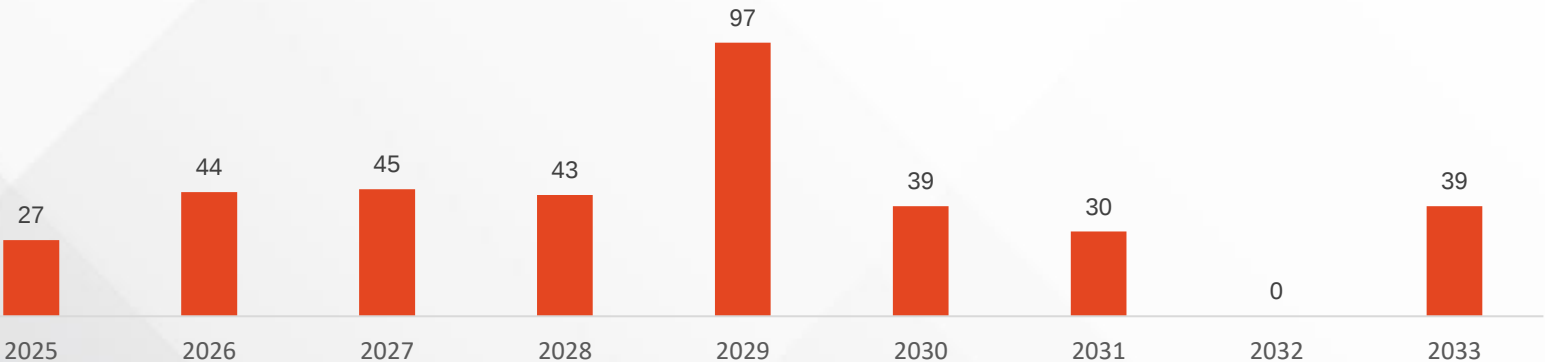
Apertura por moneda



Apertura por institución



Perfil de vencimiento de Deuda Financiera 3T25 (CLP miles de millones)



AA / AA⁽¹⁾
Feller / ICR

3,4 años
Duración de
Deuda Financiera

10,0 años
Duración promedio
por GLA



(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
Septiembre 2025



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN