

GrupoMarina®

Presentación Corporativa
Diciembre 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)



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

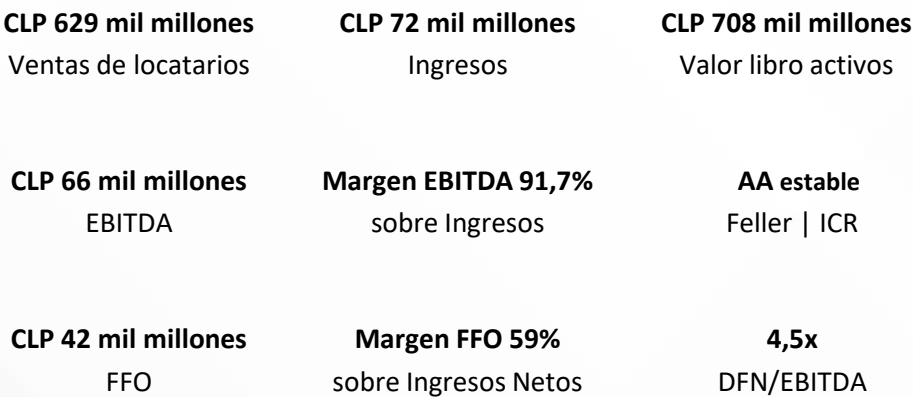


Cifras al 31 de diciembre de 2025.
1) Gross Leasable Area (Área Bruta Alquilable). 2) Ocupación Comercial. Excluye GLA de torres.

Principales cifras operacionales 2025

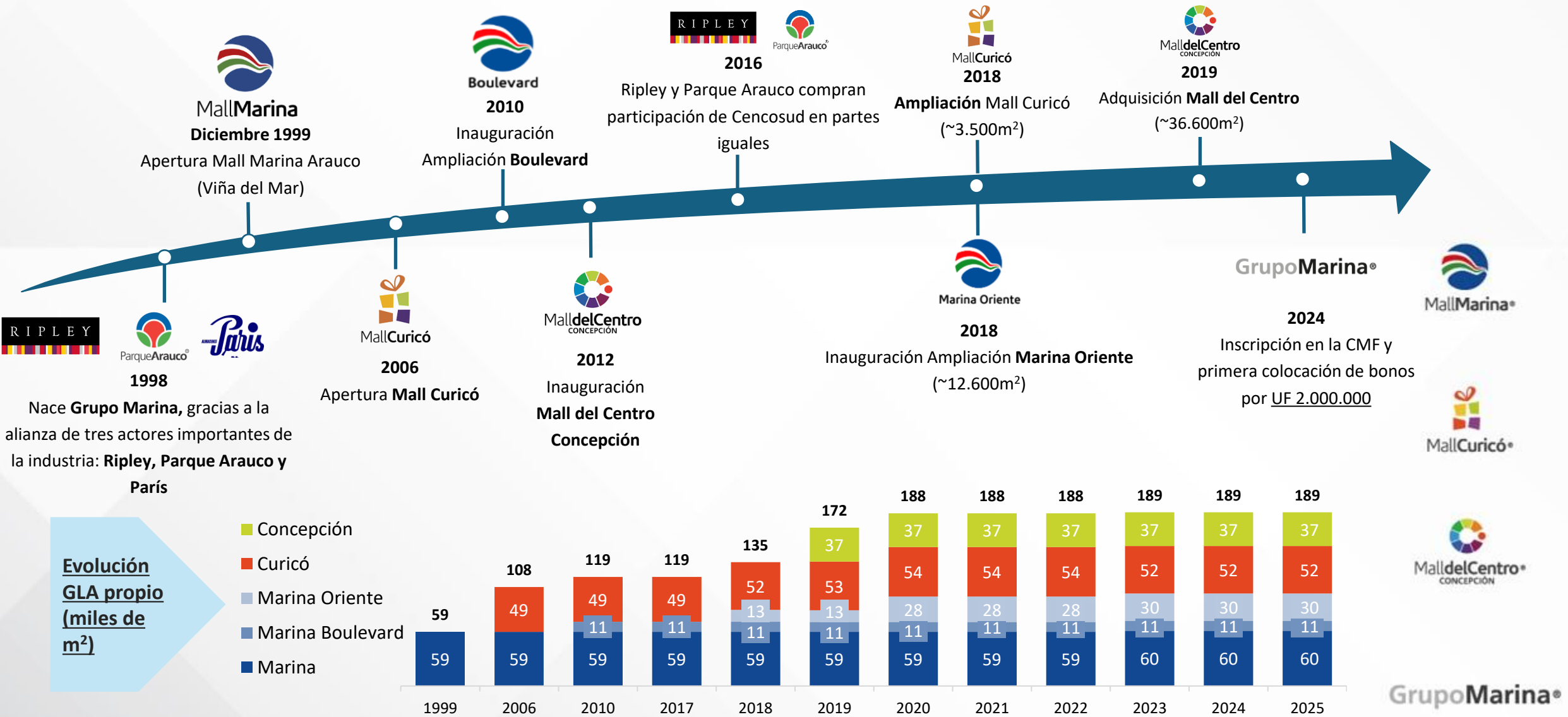


Principales cifras financieras 2025

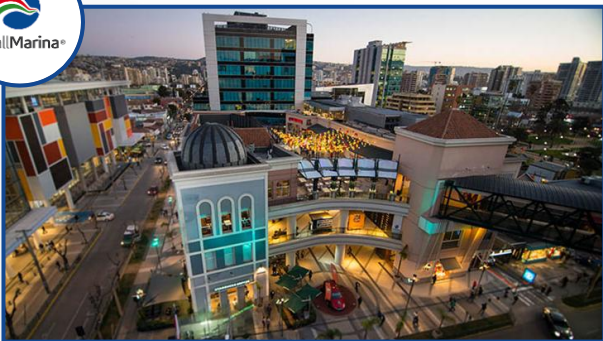


Principales hitos

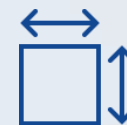
Más de 25 años formando un portafolio de primera calidad



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 251 locales arrendados.



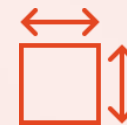
GLA
~ 100.930 m²



Ventas 2025
CLP 383 mil millones



- Inaugurado en 2006.
- Mall Curicó es el mayor centro comercial de la región.
- Boulevard gastronómico único en la región.
- Actualmente con 79 locales arrendados.



GLA
~ 51.673 m²



Ventas 2025
CLP 137 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
~ 36.705 m²



Ventas 2025
CLP 109 mil millones



GrupoMarina®

2. Consideraciones de inversión



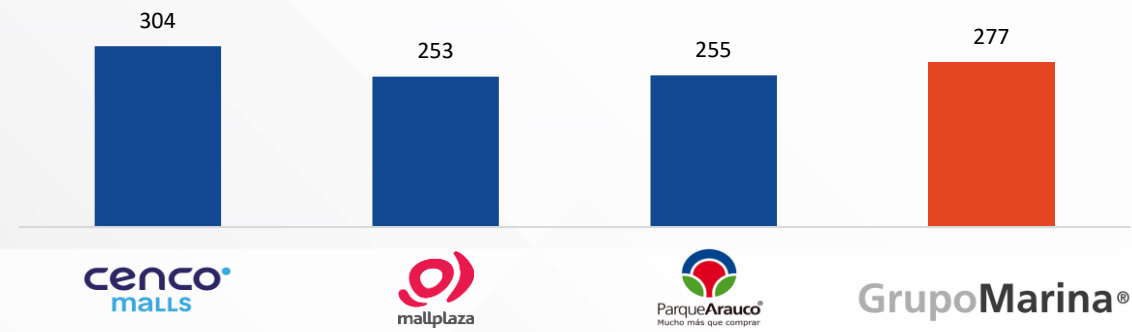
Consideraciones de inversión



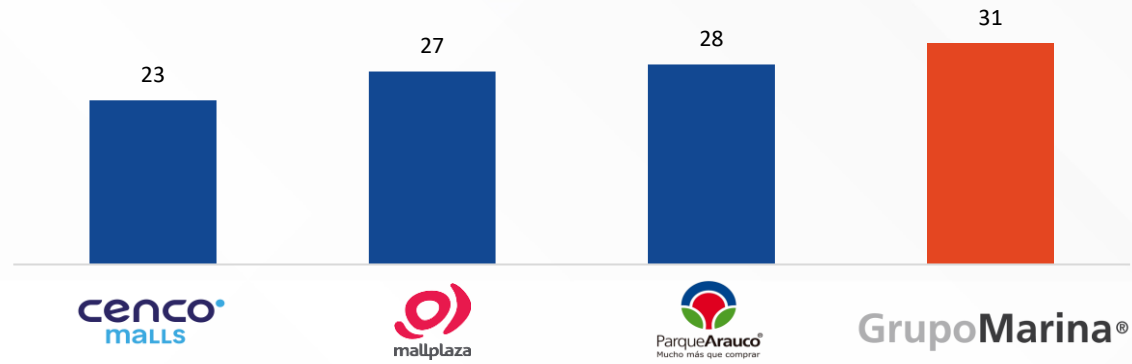
1. Sólidos indicadores operacionales⁽¹⁾

Líderes en el mercado chileno

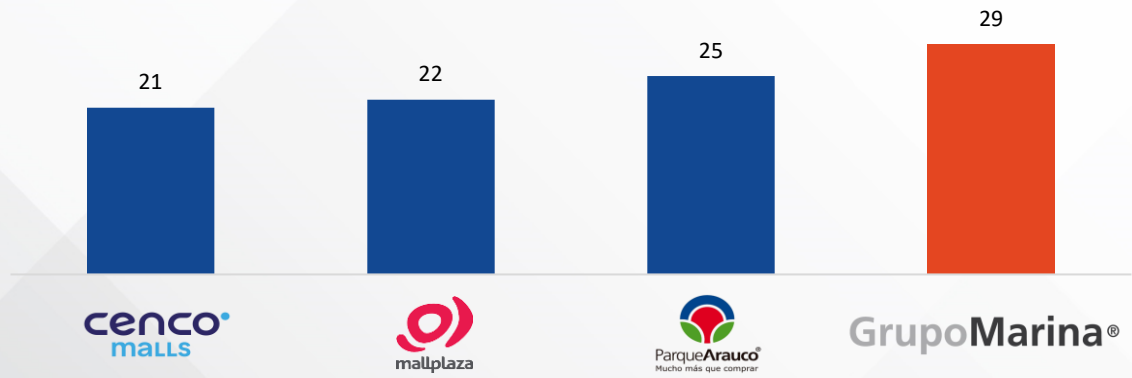
Ventas 2025 (CLP miles / m² / mes)



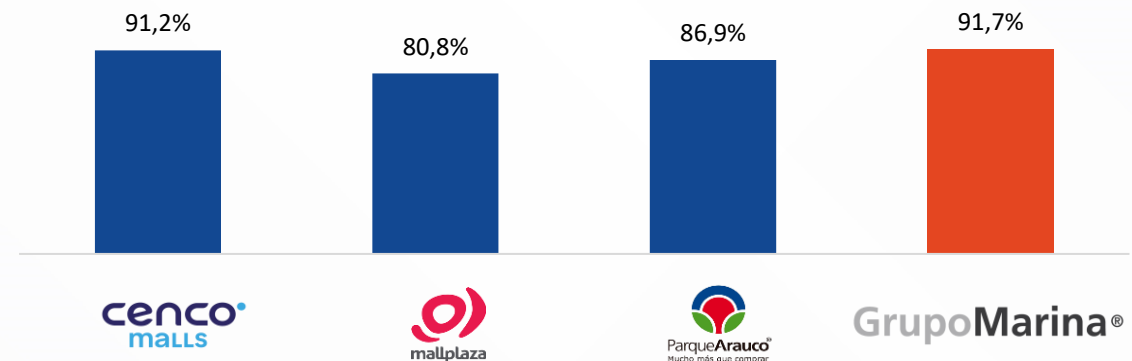
Ingresos 2025 (CLP miles / m² / mes)



NOI ⁽²⁾ 2025 (CLP miles / m² / mes)



Margen NOI ⁽²⁾ 2025 (%)



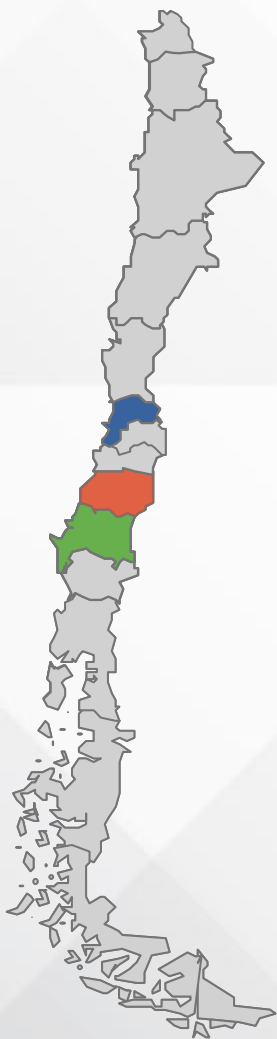
Fuente: CMF. Cifras al 31 de diciembre de 2025 para CencoMalls, MallPlaza, Parque Arauco y Grupo Marina.

(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 EEFF.

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	251
Año de inauguración	1999

Centro comercial líder en la Región de Valparaíso



Curicó

GLA (m² miles) (Total / Sin Torres)	52 / 45
Locales arrendados	79
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

HOKA

SAVILLE ROW

Sybilla

LA MARTINA

freens

RKF

crocs

SWAROVSKI

viajes falabella

SAMSUNG

Gastronomía y entretenimiento, panorama para todas las edades



HAPPYLAND

Johnny Rockets

McDonald's



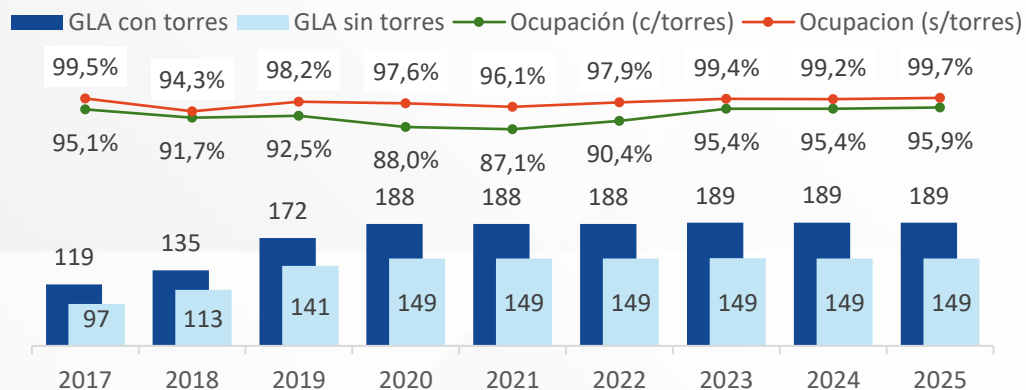
Grupo Marina

2. Gestión de activos a nivel consolidado

Activos resilientes con sólido desempeño operacional y financiero

GLA y ocupación⁽¹⁾ 2025

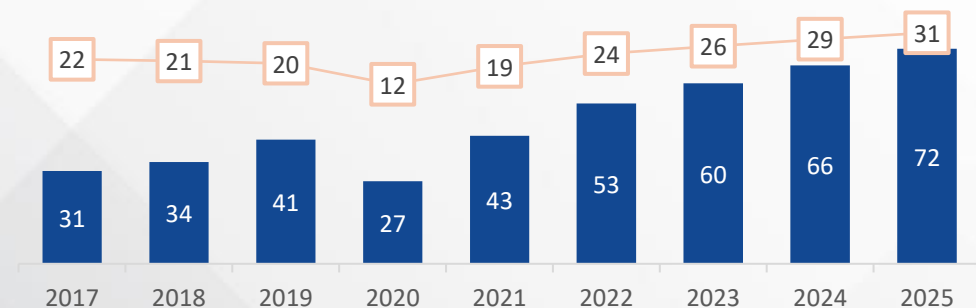
(miles de m²; % de promedio anual)



Ingresos totales e ingresos por m² por mes⁽¹⁾ 2025

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

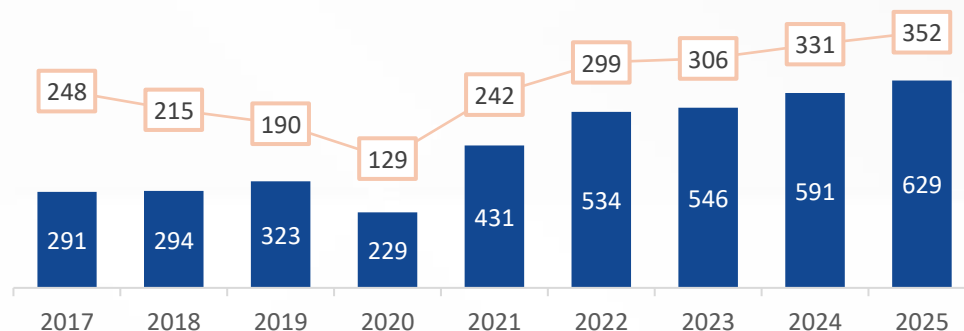
CAGR Ingresos 17-25 = 11,1%



Ventas locatarios y ventas por m² por mes⁽¹⁾ 2025

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

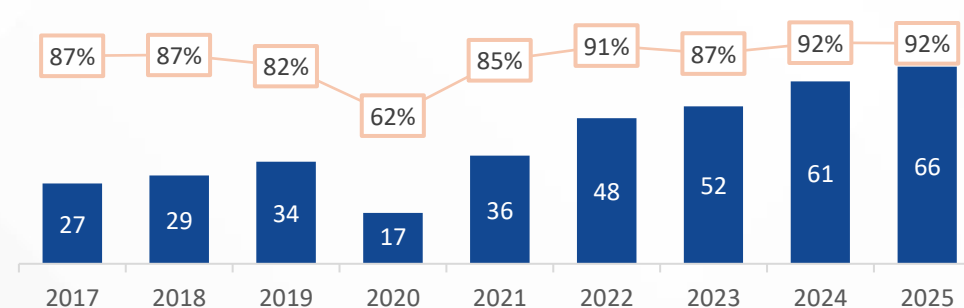
CAGR Ventas 17-25 = 10,1%



EBITDA y margen EBITDA⁽¹⁾ 2025

(CLP miles de millones; %)

CAGR EBITDA 17-25 = 11,7%



Cifras al 31 de diciembre de 2025.

1) Excluye torres.

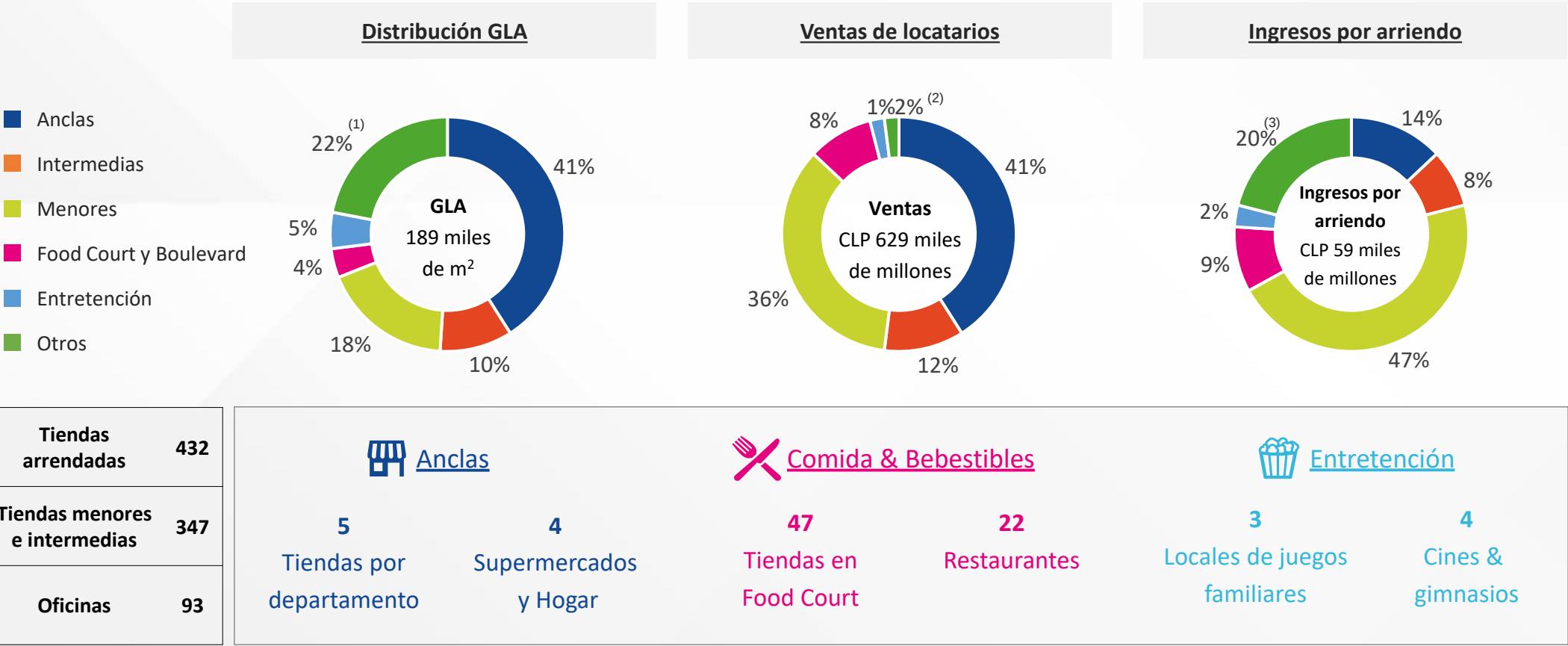


GrupoMarina®

3. Activos diversificados por arrendatarios

Mix comercial brinda experiencia integral a clientes 2025

Diversificación de arrendatarios 2025

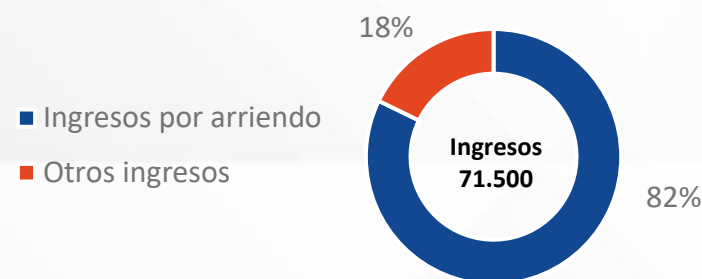


4.Flujo de caja estable

Contratos indexados y de largo plazo con alto componente fijo brindan estabilidad 2025

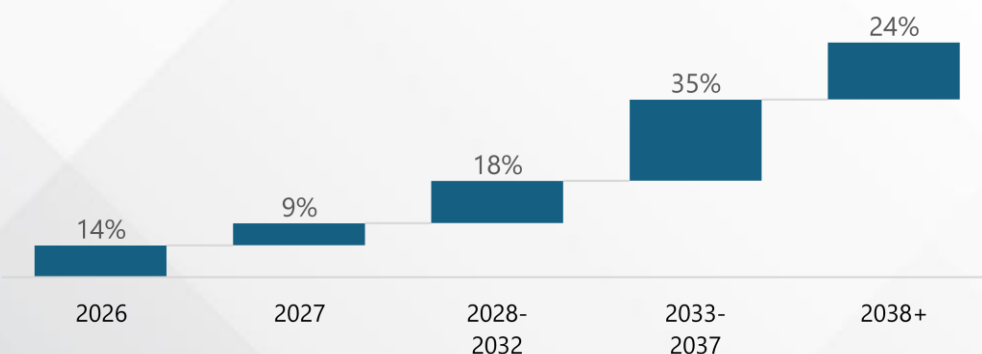
Distribución de ingresos (%; CLP millones)

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 10,7 ⁽¹⁾ años

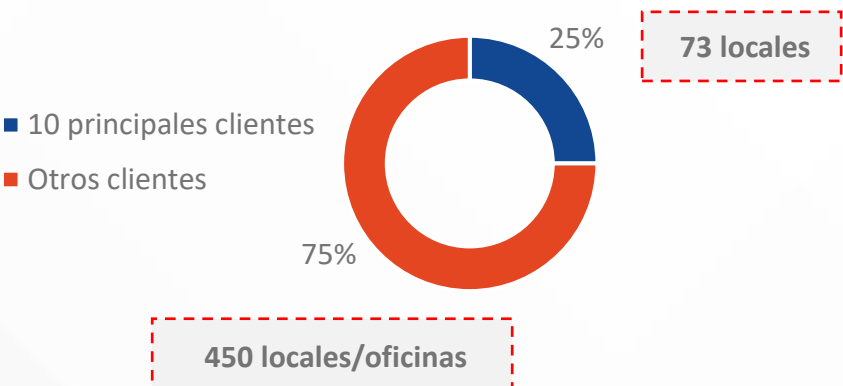


Composición de ingresos por arriendo (CLP millones)

Ingresos fijos representan un 92% de los ingresos por arriendo
El 100% de los contratos se encuentran indexados a la inflación



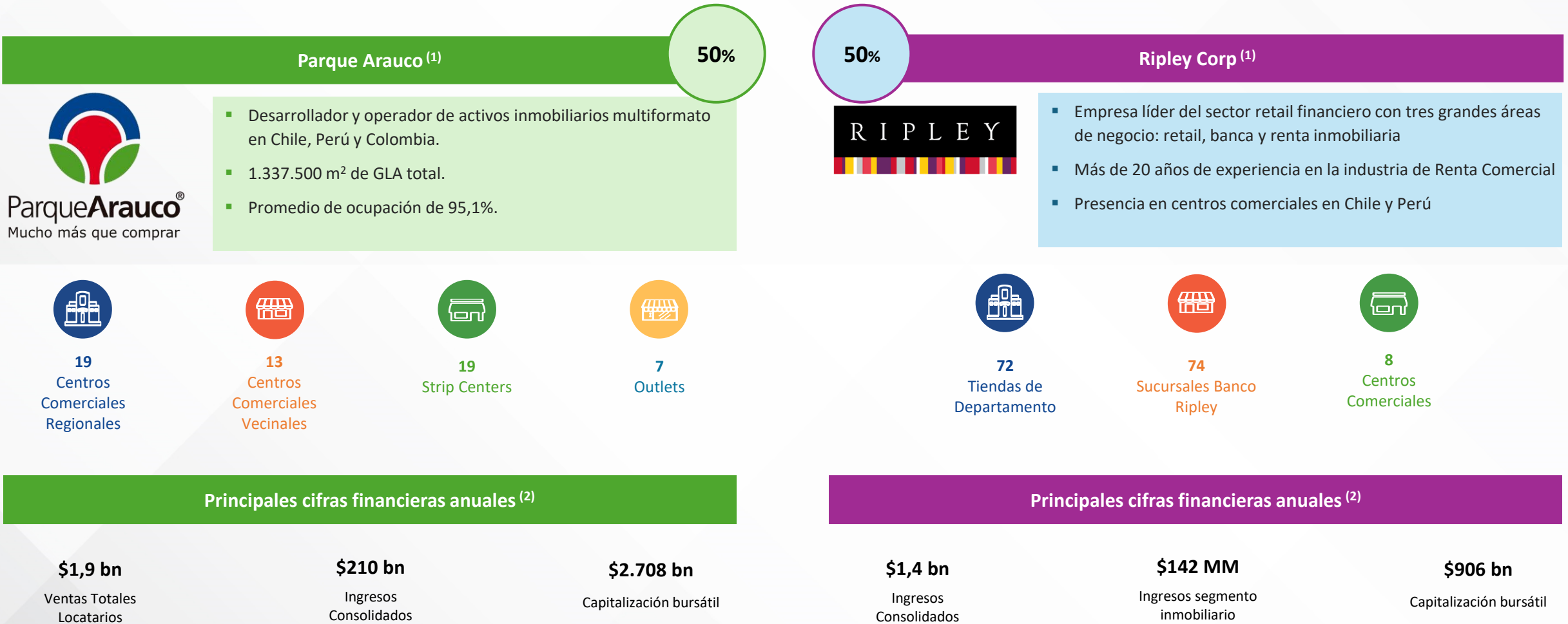
Base de clientes (% ingresos por renta)



Cifras al 31 de diciembre de 2025.
1) Excluye torres, módulos y bodegas.



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



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



Director

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

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



FERIA INCLUSIVA “MANOS QUE INSPIRAN”

En la campaña “**Lo que nos hace feliz es hacer feliz a otro**”, el Boulevard de Mall Curicó fue el escenario de la Feria Inclusiva “Manos que Inspiran”, organizada por la Municipalidad de Vichuén.

- Participaron 10 emprendedores y artesanos con discapacidad provenientes de sectores rurales de la provincia
- Exhibieron oficios y productos como chupallas de paja, tejidos en lana, mimbre, suculentas y terapias alternativas.



RECONOCIMIENTOS

- **Premio Comunidad Activa 2025** | Categoría Regional
Por el compromiso de Mall Marina con la hoja de ruta Comunidad Activa 2030 de la Cámara Chilena de Centros Comerciales.
- **Premio Innovación Social 2025** | Mención Honrosa
Por Marina Activa +60 y Conce Activo +60 de la Cámara Chilena de Centros Comerciales
- **Aporte al Desarrollo Territorial 2025**
Destacando nuestro compromiso con el fortalecimiento del vínculo entre empresa, educación y territorio, por INACAP sede Valparaíso.



CAMPAÑA DE NAVIDAD

En el marco de la campaña navideña, realizamos la entrega de las donaciones en Mall Marina, Mall Curicó y Mall del Centro Concepción, gracias a la solidaridad y el compromiso de nuestros clientes. Aporte a fundaciones beneficiadas:

- Sanatorio Marítimo San Juan de Dios (Viña del Mar): \$22.012.640
- Fundación Hijos de María (Curicó): \$12.474.500
- Departamento Oncológico Infantil del Hospital Regional (Concepción): \$14.856.550
- **Total aportes 2025: \$49.352.690**



Grupo Marina®

Atractivos de inversión



Sólidos indicadores operacionales
en línea con principales comparables de mercado 2025
Ventas CLP 352 mil / m² mensual⁽¹⁾



Destacada eficiencia operacional 2025
Margen EBITDA de 91,7%



Centros comerciales de primer nivel
Ocupación pandemia de 96%⁽¹⁾
Ocupación actual de 99,7%⁽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 / 92% componente fijo
Duración contratos fijos de 10,7⁽²⁾ años promedio

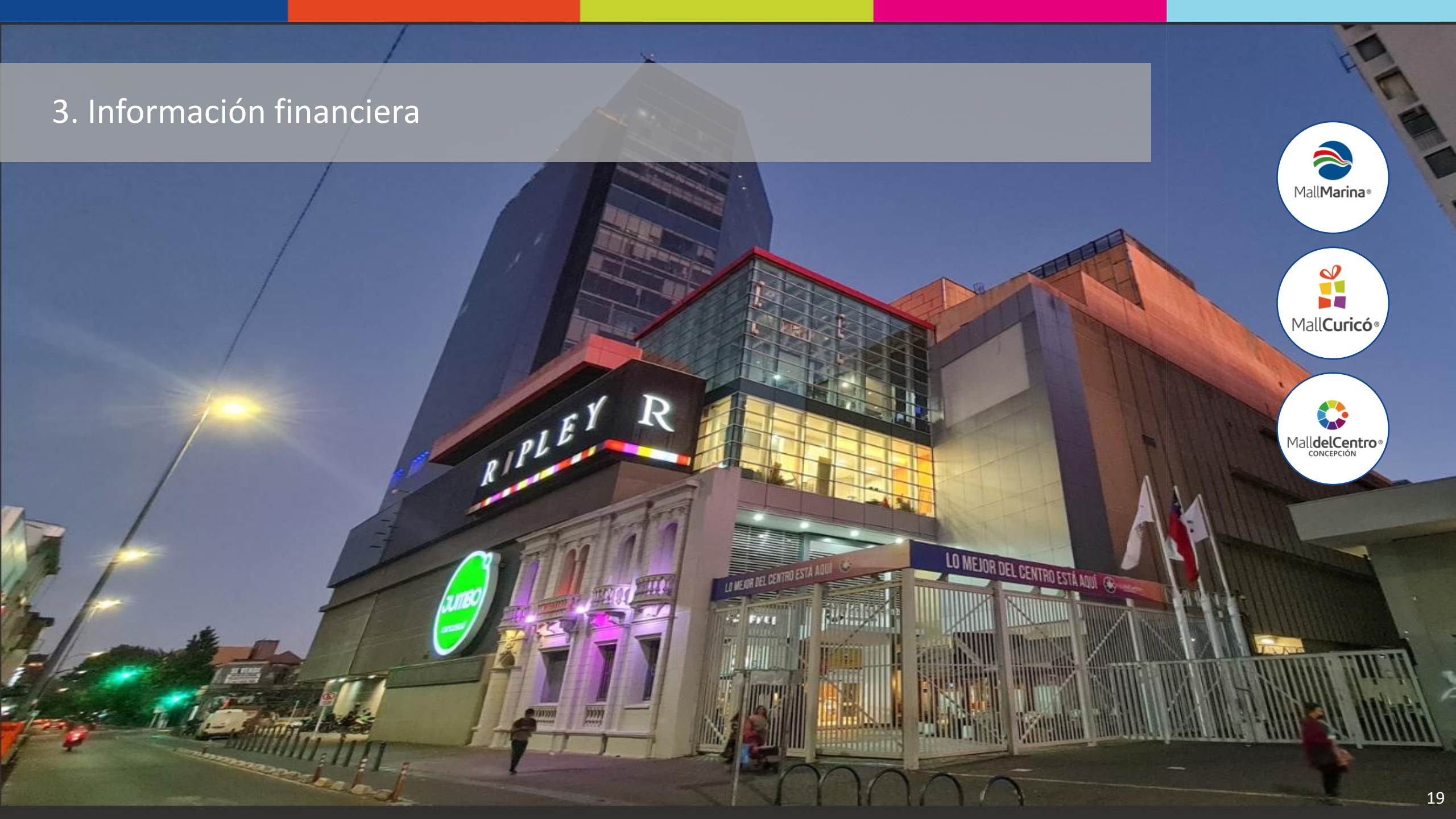


Comprometido con el desarrollo sostenible
100% ERNC / Fortalecimiento estrategia ESG



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

3. Información financiera

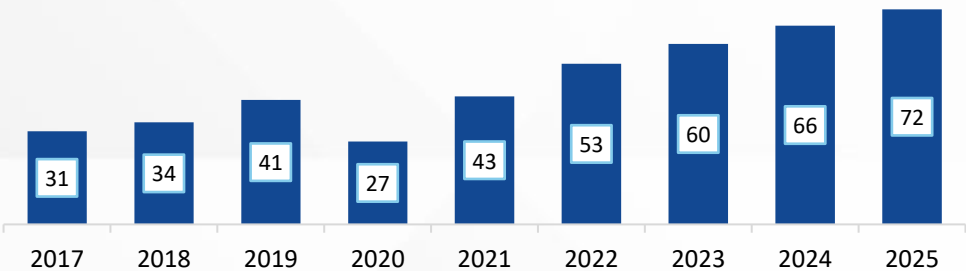


1. Principales cifras financieras

Sólido desempeño y rápida recuperación a niveles pre pandemia 2025

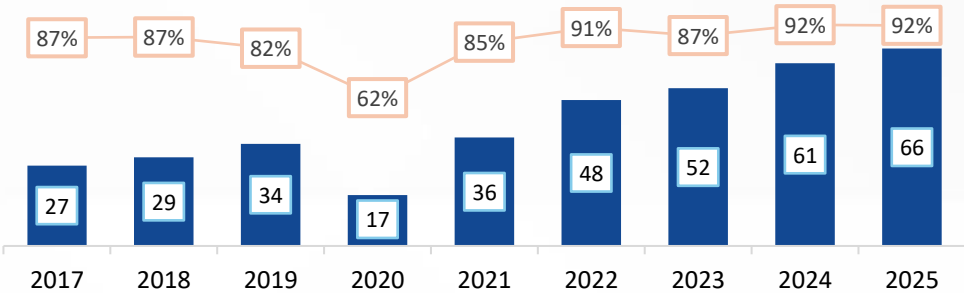
Ingresos totales 2025
(CLP miles de millones)

CAGR EBITDA 17-25 = 11,1%



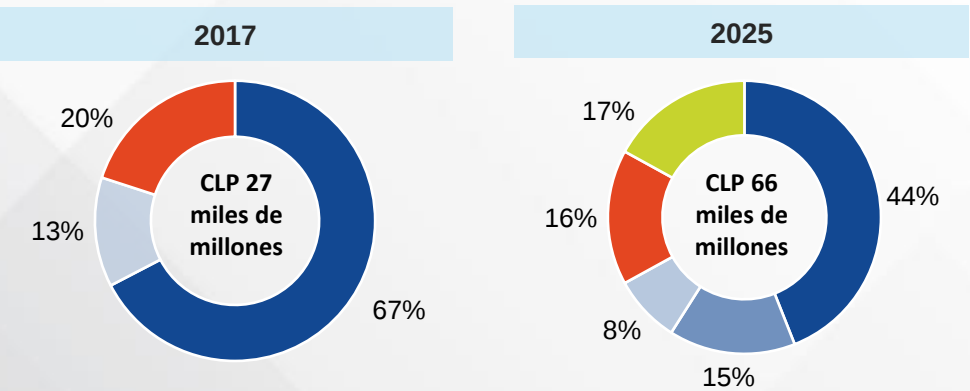
EBITDA y margen EBITDA 2025
(CLP miles de millones; %)

CAGR EBITDA 17-25 = 11,7%



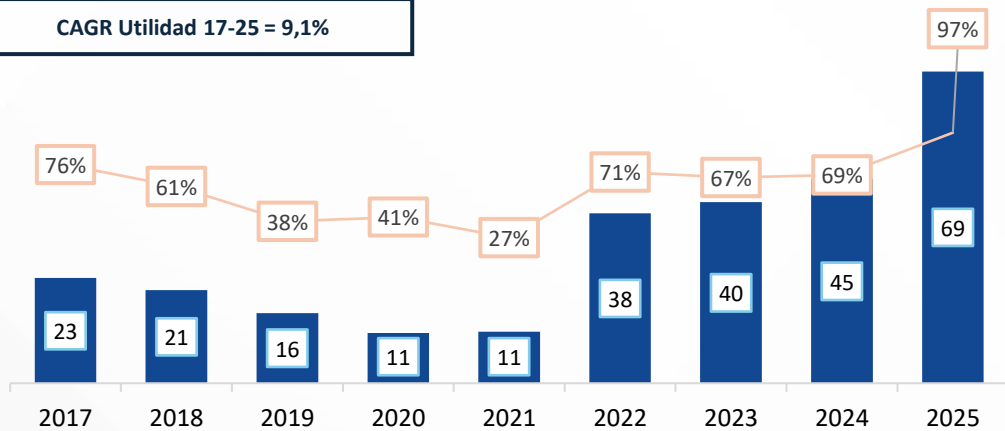
Distribución EBITDA 2025
(%)

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



Utilidad y margen Utilidad 2025
(CLP miles de millones; %)

CAGR Utilidad 17-25 = 9,1%



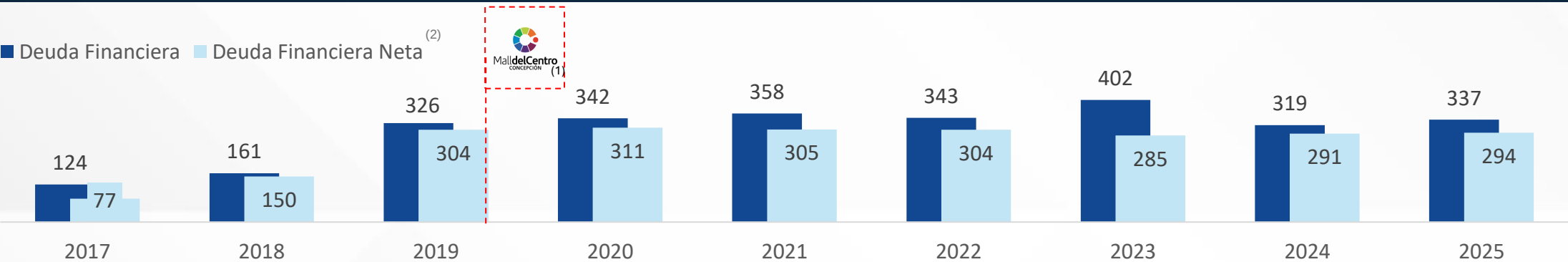
Cifras al 31 de diciembre de 2025.



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

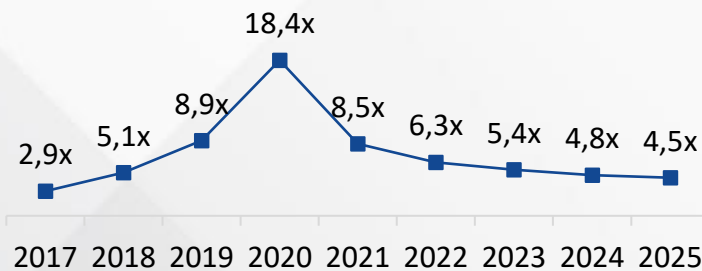
Niveles de deuda consistentes con capacidad de generación de flujos

Deuda Financiera (CLP miles de millones)

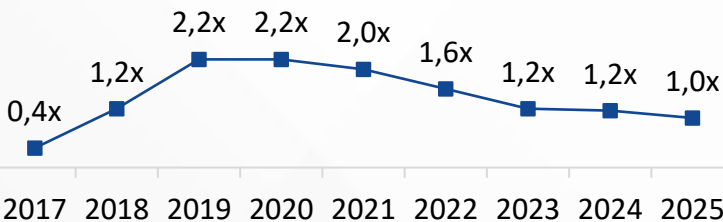


Ratios Financieros

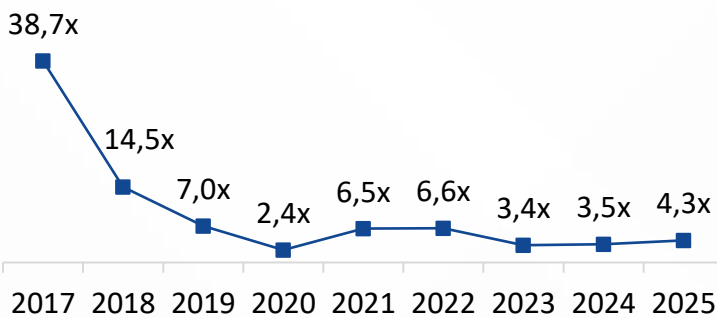
Deuda Financiera Neta⁽²⁾ / EBITDA



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 diciembre 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).

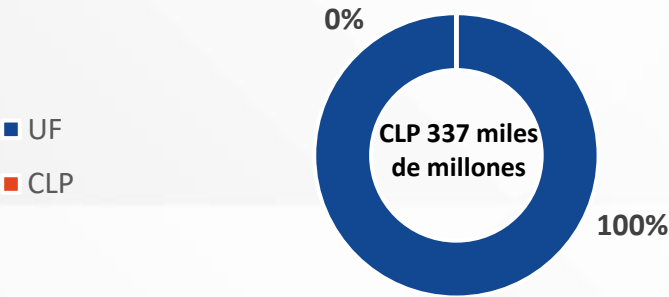
(3) EBITDA / Gastos Financieros.

Posición financiera de la Compañía (2/2)

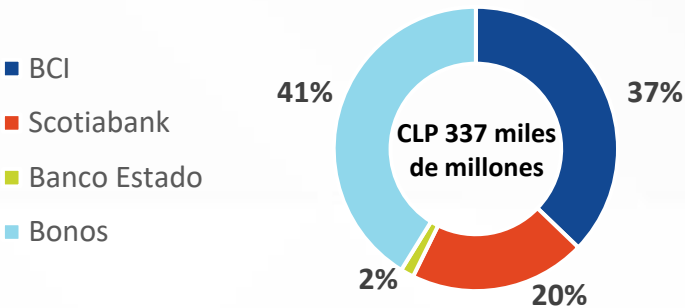
Objetivo aumentar duración actual para calzar con duración comercial

Apertura de Deuda Financiera

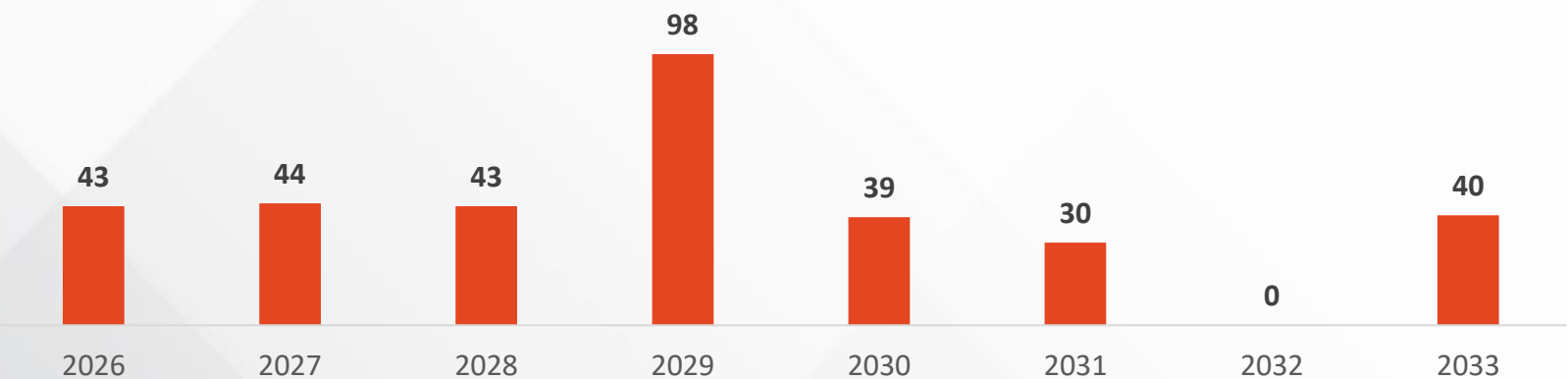
Apertura por moneda



Apertura por institución



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



AA / AA

Feller / ICR

3,5 años

Duración de
Deuda Financiera

10,7 años⁽¹⁾

Duración promedio
por GLA



GrupoMarina®

Presentación Corporativa
Diciembre 2025



MallMarina®



MallCuricó®



Mall del Centro®
CONCEPCIÓN