

GrupoMarina®

Análisis Razonado — 2T 2026

Junio 2026



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.

Contacto Inversionistas

Finanzas Corporativas Grupo Marina

ir@grupomarina.cl

Pablo Aguilar Skeet · Jefe Finanzas Corporativas

Félix Gómez Saenz-Laguna · Gerente Administración y Finanzas

Información pública disponible en

www.cmfchile.cl

www.grupomarina.cl

Resumen Ejecutivo

Nuestro EBITDA creció un +8,0% interanual, impulsado por el aumento de +4,7% en los ingresos respecto del mismo trimestre del año anterior

El crecimiento estuvo impulsado por mayores **arriendos fijos (+MM\$712; +5,5%)**. La utilidad del trimestre fue **MM\$3.544 (-46,2%)**, afectada por un mayor impacto no operacional por unidades de reajuste

Incorporación de marcas de alto estándar que elevan la propuesta comercial de los centros comerciales

Se incorporaron nuevas marcas al portafolio, destacando las aperturas de **CIC, Prüne y Andpac** en Viña del Mar, además de **Kiko Milano** en Concepción, manteniendo una ocupación comercial de 99,0%⁽¹⁾

Evitamos la emisión de +2.163 toneladas de CO₂eq durante el segundo trimestre de 2026

El acuerdo de suministro de energía 100% renovable con Colbún permitió evitar la emisión de **2.163 toneladas** de CO₂eq durante el segundo trimestre de 2026, reforzando el compromiso de Grupo Marina con la reducción de su huella de carbono.

2T26 Ocupación⁽¹⁾

99,0%

2T25 -28 bps

2T26 Venta Locatarios

CLP 137.041 MM

2T25 -5,0%

2T26 Ingresos

CLP 17.607 MM

2T25 +4,7%

2T26 EBITDA

CLP 17.049 MM

2T25 +8,0%

2T26 Visitas

12.842 M

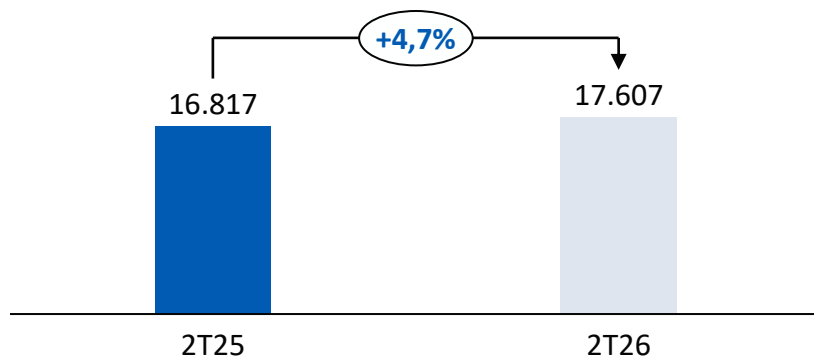
2T25 +1,1%

(1) No incluye Torres de Oficina; la ocupación incluyendo Torres de Oficina es 96,0%

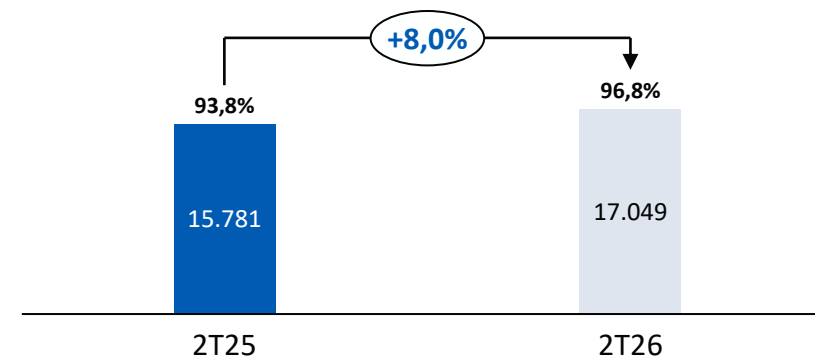
Principales Indicadores

2T 2026 vs. 2T 2025

Ingresos Netos (MM CLP)



EBITDA (MM CLP) y Mg EBITDA (%)



Flujo de Visitas (MM)

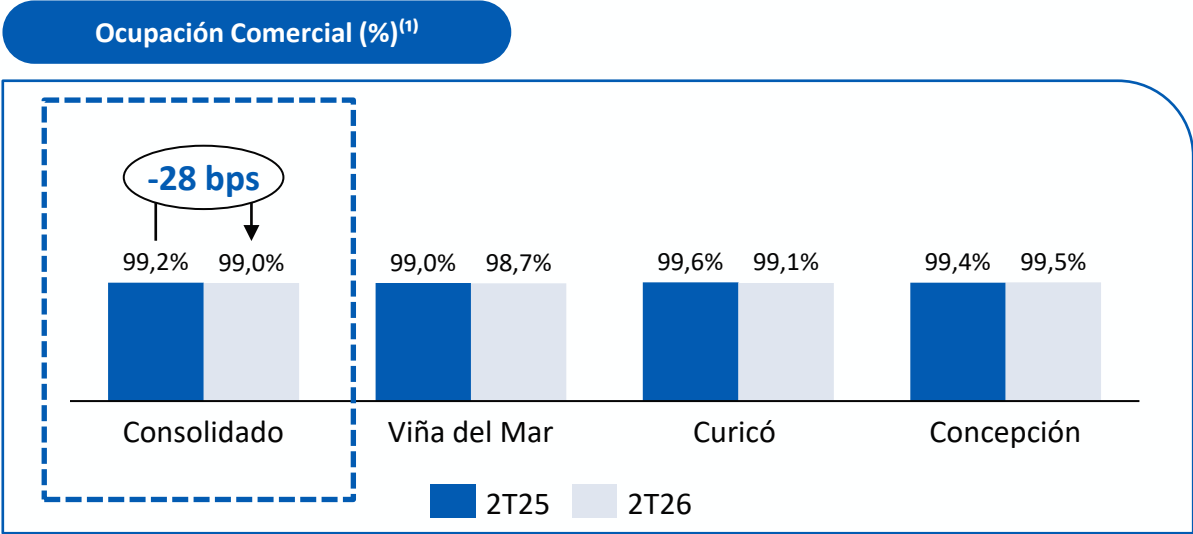


Ocupación (%)⁽¹⁾



(1) No incluye Torres de Oficina; la ocupación incluyendo Torres de Oficina es 96,0%

	2T 2026	2T 2025	Variación
Ingresos (CLP millones)	17.607	16.817	4,7%
EBITDA (CLP millones)	17.049	15.781	8,0%
Margen EBITDA (%)	96,8%	93,8%	299 bps
FFO (CLP millones)	11.749	10.238	14,8%
FFO Ajustado (CLP millones)	3.572	7.162	-50,1%
Margen FFO (%)	66,7%	60,9%	585 bps
Ventas Locatarios Consolidados (CLP millones)	137.041	144.196	-5,0%
Tasa de Ocupación (%) ⁽¹⁾	99,0%	99,2%	-28 bps
Costo Locatario (%) ⁽²⁾	11,3%	10,4%	96 bps
GLA total (m²)	189.218	189.305	-0,05%



Desempeño de Locatarios

Ventas de locatarios y costo de ocupación

Las ventas de locatarios cerraron el 2T26 con una baja de **-5,0%** interanual a nivel consolidado

El retroceso se explica principalmente por una mayor base de comparación en el 2T25 y por el menor flujo de turistas. En una mirada de más largo plazo, los últimos doce meses acumulan una variación acotada de **-4,8%**

El costo de locatario, en tanto, se situó en **11,3%** (vs. 10,4% el año anterior; +96 bps), reflejando el efecto de menores ventas sobre una base de ingresos por arriendo estable

427

Tiendas
arrendadas

249 Viña del Mar

77 Curicó

101 Concepción



Tiendas menores e intermedias

345



Anclas

9



Comida y Bebestibles

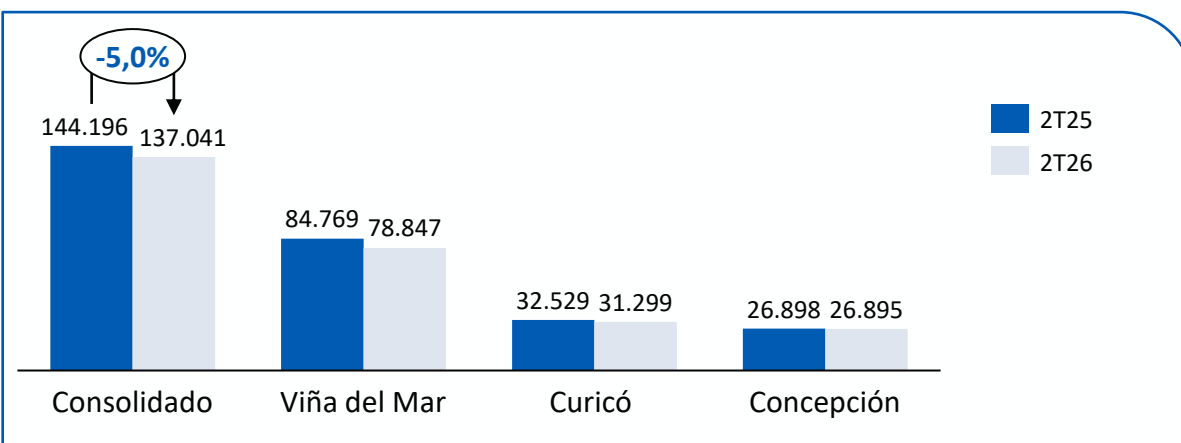
66



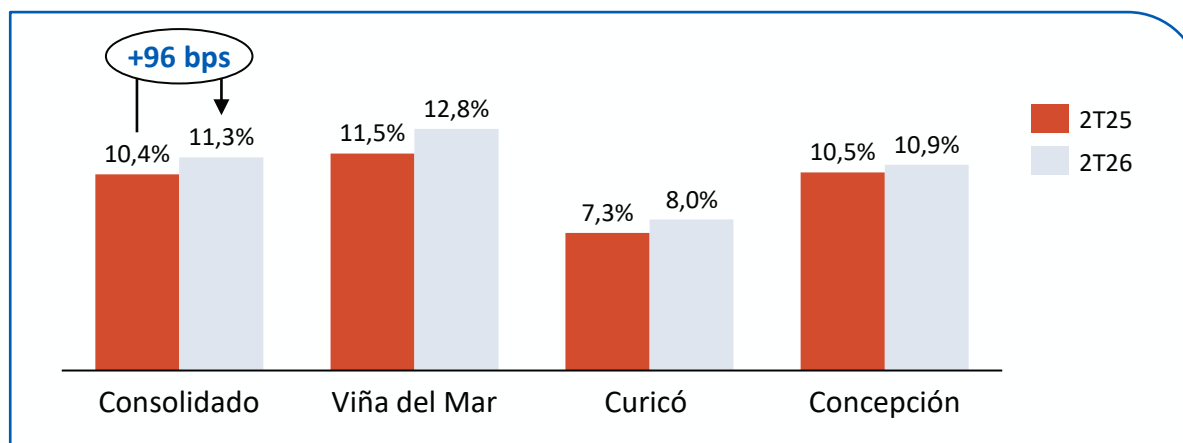
Entretención

7

Ventas Locatarios (MM CLP)



Costo Locatario (%)⁽¹⁾



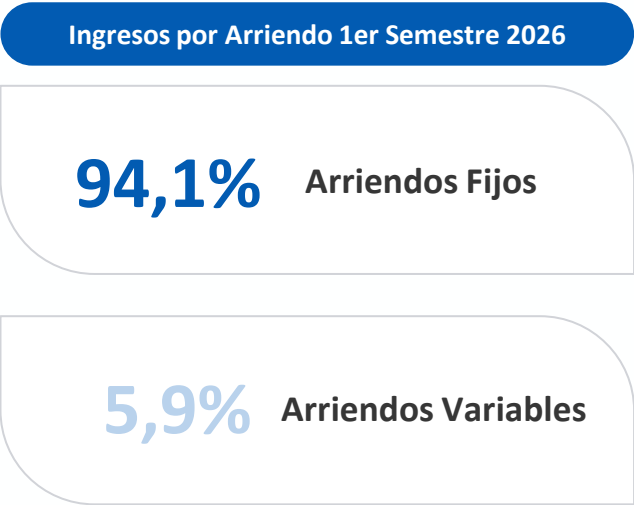
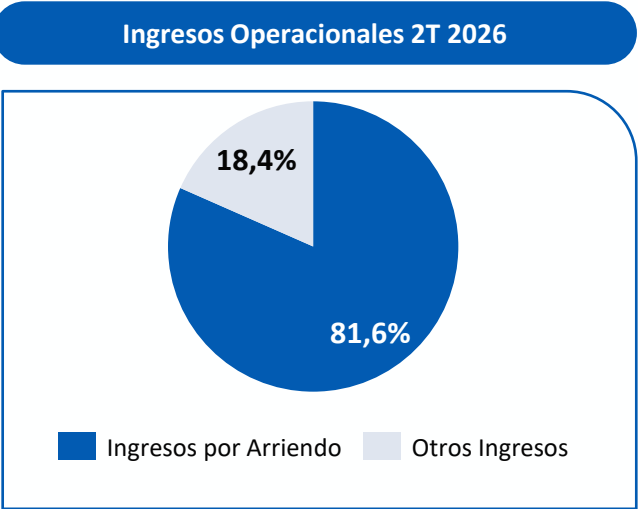
(1) Costo Locatario = (Ingresos por Arriendo + Ingresos por Gasto Común + Ingreso por Fondo de Promoción) / Venta Locatarios

Ingresos Operacionales de Grupo Marina

Composición y evolución de los ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios aumentaron un 4,7% respecto del año anterior, impulsados principalmente por el crecimiento de los arriendos fijos (+5,5%) consolidando una evolución favorable de la actividad comercial. El crecimiento de los ingresos fue liderado por Curicó (+7,3%) y Concepción (+5,6%), mientras que Viña del Mar registró un avance de 3,8%. Los arriendos fijos continúan siendo la principal fuente de ingresos, representando cerca del 95% del total de ingresos por arriendo

Ingresos por Activo			
Ingresos (MM CLP)	2T 2026	2T 2025	Var (%)
Viña del Mar	11.371	10.953	3,8%
Curicó	2.951	2.750	7,3%
Concepción	3.260	3.087	5,6%
Otros Ingresos	25	27	-7,4%
Consolidado	17.607	16.817	4,7%



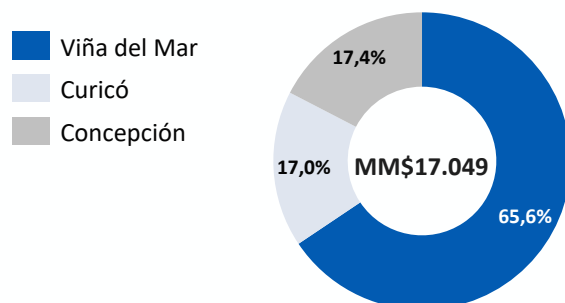
Desempeño de EBITDA por Centro Comercial

Apertura del EBITDA trimestral y últimos doce meses

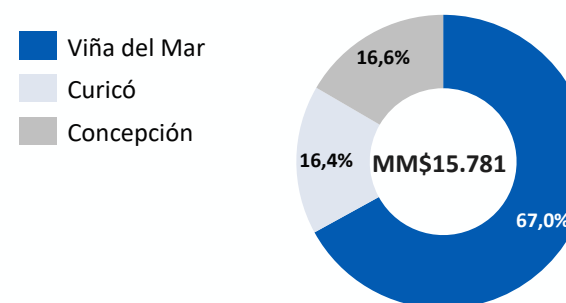
El EBITDA del 2T26 alcanzó **MM\$17.049**, registrando un crecimiento interanual de 8,0% (+MM\$1.268). En los últimos doce meses, el EBITDA acumulado aumentó 3,3% respecto del mismo período del año anterior. El resultado del período fue impulsado por el crecimiento de los ingresos ordinarios (+4,7%) y por un menor impacto en costos de ventas (-63,3%) y gastos de administración (-10,1%).

MM CLP	2T 2026	2T 2025	Var MM\$	Var %	UDM 2T26	UDM 2T25	Var MM\$	Var %
Ingresos Ordinarios	17.607	16.817	790	4,7%	72.528	69.542	2.986	4,3%
Costos de Ventas	-163	-445	282	-63,3%	-2.194	-2.681	487	-18,2%
Gastos de Administración	-776	-863	87	-10,1%	-3.333	-3.276	-57	1,7%
Gasto Incobrable	72	25	47	187,9%	-1.915	-254	-1.661	654,4%
Depreciación	187	144	43	29,4%	782	502	280	55,9%
Amortización	122	103	19	18,6%	456	396	60	14,9%
EBITDA	17.049	15.781	1.268	8,0%	66.324	64.229	2.095	3,3%

EBITDA⁽¹⁾⁽²⁾ 2T26 por Centro Comercial %



EBITDA⁽¹⁾⁽²⁾ 2T25 por Centro Comercial %



(1) Considera Otros Ingresos y Gastos Corporativos

(2) EBITDA por centro comercial expresado como % del total consolidado

Resultado Trimestral por Activo

Comparativo 2T 2026 vs. 2T 2025 por centro comercial

	GLA (m²)			Ventas Locatarios			Ingresos ⁽¹⁾			EBITDA ⁽²⁾		
	2T 2026	2T 2025	Var (%)	2T 2026	2T 2025	Var (%)	2T 2026	2T 2025	Var (%)	2T 2026	2T 2025	Var (%)
Viña del Mar	100.824	100.915	-0,1%	78.847	84.769	-7,0%	11.371	10.953	3,8%	11.185	10.576	5,8%
Curicó	51.676	51.672	0,0%	31.299	32.529	-3,8%	2.951	2.750	7,3%	2.902	2.592	12,0%
Concepción	36.719	36.718	0,0%	26.895	26.898	0,0%	3.260	3.087	5,6%	2.962	2.613	13,3%
Consolidado	189.218	189.305	0,0%	137.041	144.196	-5,0%	17.582	16.790	4,7%	17.049	15.781	8,0%



Viña del Mar

GLA 100.824 m² | EBITDA +5,8%



Curicó

GLA 51.676 m² | EBITDA +12,0%



Concepción

GLA 36.719 m² | EBITDA +13,3%

(1) No considera Otros Ingresos

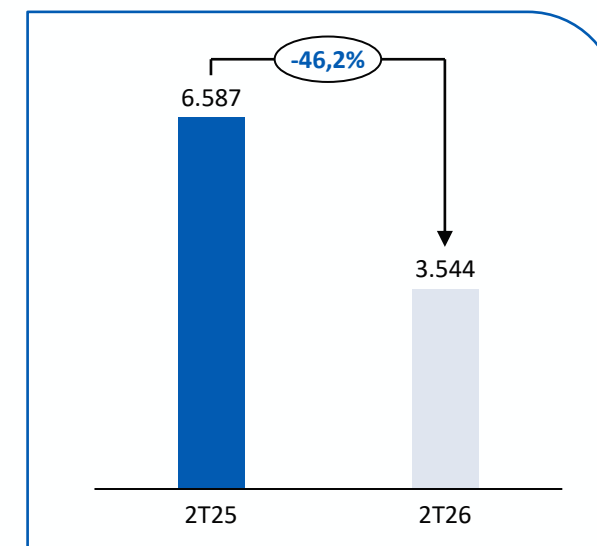
(2) Considera Otros Ingresos y Gastos Corporativos

Resultados No Operacionales

Estado de resultados trimestral y últimos doce meses

Estado de Resultados (MM CLP)	2T 2026	2T 2025	Var (%)	UDM 2T26	UDM 2T25	Var (%)
Ingresos Ordinarios	17.607	16.817	4,7%	72.528	69.542	4,3%
Costos de Ventas	-163	-445	-63,3%	-2.194	-2.681	-18,2%
Margen bruto	17.444	16.372	6,5%	70.334	66.861	5,2%
Gastos de Administración	-776	-863	-10,1%	-3.333	-3.276	1,7%
Deterioro cuentas por cobrar	72	25	187,9%	-1.915	-254	654,4%
Otros gastos / ingresos por función	-33	30	-209,1%	55.537	27.787	99,9%
Resultado de la operación	16.707	15.564	7,3%	120.623	91.118	32,4%
Ingresos Financieros	588	541	8,8%	2.299	3.549	-35,2%
Costos Financieros	-3.687	-3.652	1,0%	-15.546	-15.237	2,0%
Resultado por unidades de reajuste	-8.177	-3.076	165,8%	-12.939	-14.377	-10,0%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	5.431	9.377	-42,1%	94.437	65.053	45,2%
Gasto por impuesto a las ganancias	-1.887	-2.790	-32,4%	-26.293	-18.383	43,0%
Total Utilidad del Ejercicio	3.544	6.587	-46,2%	68.144	46.670	46,0%

Utilidad del Ejercicio (MM CLP)



Mejora en Ingresos Financieros

Los ingresos financieros crecieron +8,8% respecto del 2T25, impulsados por una gestión más eficiente de las inversiones de caja y un mayor rendimiento de los instrumentos financieros durante el período

Mayor efecto por unidad de reajuste

El resultado por unidades de reajuste presentó una variación de +165,8% en el trimestre, debido principalmente a una mayor variación de la UF respecto del mismo período del año anterior. En términos acumulados (UDM), este resultado disminuye 10,0%, consistente con una menor inflación promedio en los últimos doce meses

Menor gasto por impuestos a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias disminuyó 32,4% respecto del 2T25, en línea con una menor utilidad antes de impuestos del período (-42,1% vs. 2T25). En los últimos doce meses, el gasto por impuesto aumenta 43,0%, coherente con el mayor resultado acumulado antes de impuestos (+45,2%)

Conciliación de FFO y EBITDA

Ingresos ordinarios y FFO

MIM CLP	2T 2026	2T 2025	Var (%)	UDM 2T26	UDM 2T25	Var (%)
Ingresos Ordinarios	17.607	16.817	4,7%	72.528	69.542	4,3%
Costos de Ventas	-163	-445	-63,3%	-2.194	-2.681	-18,2%
Gastos de Administración	-776	-863	-10,1%	-3.333	-3.276	1,7%
Gasto Incobrable	72	25	187,9%	-1.915	-254	654,4%
Depreciación y amortización	309	247	24,9%	1.238	898	37,8%
EBITDA	17.049	15.781	8,0%	66.324	64.229	3,3%

FFO	2T 2026	2T 2025	Var (%)	UDM 2T26	UDM 2T25	Var (%)
EBITDA	17.049	15.781	8,0%	66.324	64.229	3,3%
Ingresos Financieros	588	541	8,8%	2.299	3.549	-35,2%
Costos Financieros	-3.687	-3.652	1,0%	-15.546	-15.237	2,0%
Impuestos Corrientes	-2.201	-2.432	-9,5%	-9.671	-10.394	-7,0%
FFO	11.749	10.238	14,8%	43.406	42.147	3,0%
Resultado por unidades de reajuste	-8.177	-3.076	165,8%	-12.939	-14.377	-10,0%
FFO Ajustado	3.572	7.162	-50,1%	30.467	27.770	9,7%

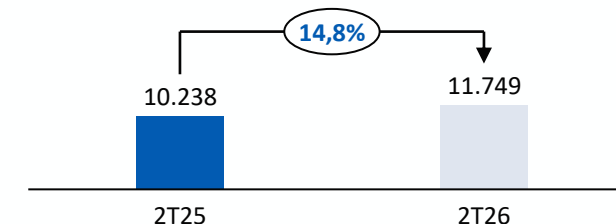
FFO mantiene una evolución positiva

El FFO del 2T26 alcanzó MM\$11.749, creciendo +14,8% respecto del mismo trimestre del año anterior, impulsado por el mayor EBITDA (+8,0%), el incremento de los ingresos financieros (+8,8%) y una menor carga por impuestos corrientes (-9,5%). En los últimos doce meses, el FFO acumulado aumentó +3,0%

Mayor impacto de unidades de reajuste reduce el FFO Ajustado

El FFO Ajustado disminuyó 50,1% en el trimestre, debido principalmente al mayor efecto negativo del resultado por unidades de reajuste, que aumentó 165,8% respecto del 2T25

FFO (MM CLP)



Flujo de Efectivo del Período

Resumen por tipo de actividad

Estado Flujo de Efectivo (MM CLP)	2T 2026	2T 2025	Variación	UDM 2T26	UDM 2T25	Variación
Flujo neto procedente de actividades de operación	14.164	11.607	22,0%	61.031	61.866	-1,4%
Flujos netos utilizados en actividades de inversión	-6.548	-1.932	238,9%	-10.968	94.663	n.a.
Flujo neto utilizado en actividades de financiamiento	-36.357	-31.076	17,0%	-41.562	-203.236	-79,5%
Flujo del período	-28.741	-21.401	25,0%	8.501	-46.707	-118,2%
Efectivo y equivalentes al inicio del período	51.515	35.674	44,4%	14.273	60.980	-76,6%
Efectivo y equivalentes al final del período	22.774	14.273	73,6%	22.774	14.273	59,6%

Actividades de Operación

+MM\$14.164

Las actividades de operación generaron un flujo neto de MM\$14.164 en el 2T26, superior en MM\$2.557 (+22,0%) respecto del mismo período del año anterior. El incremento se explica principalmente por mayores cobros provenientes de las ventas y prestación de servicios, junto con un aumento en los intereses recibidos

Actividades de Inversión

-MM\$6.548

Las actividades de inversión registraron un flujo de salida de MM\$6.548 en el 2T26, mayor en MM\$4.616 respecto del 2T25, explicado principalmente por el aumento de inversiones en instrumentos financieros (MM\$3.000), compensado por menores desembolsos en propiedades de inversión y en propiedades, planta y equipos.

Actividades de Financiamiento

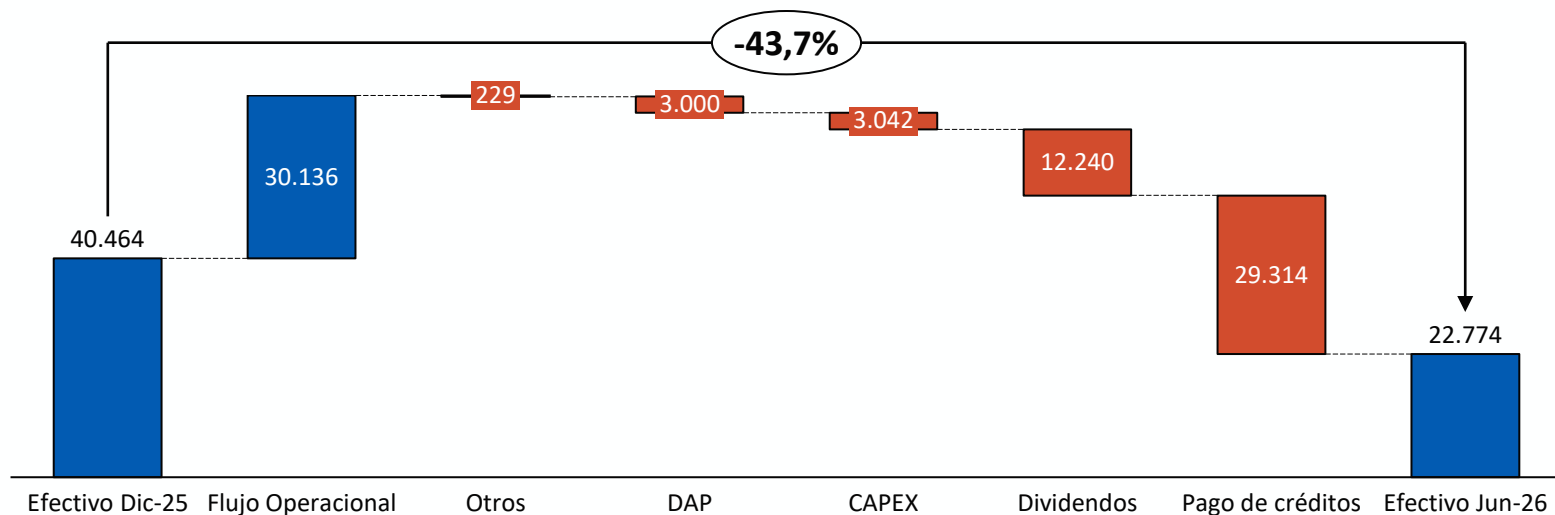
-MM\$36.357

Las actividades de financiamiento generaron un flujo de salida de MM\$36.357 en el 2T26, aumentando MM\$5.281 respecto del mismo período del año anterior. Este resultado responde principalmente a mayores pagos de préstamos, intereses de bonos y dividendos

Evolución de la Posición de Caja acumulada a junio 2026

Efectivo y configuración de la posición de liquidez

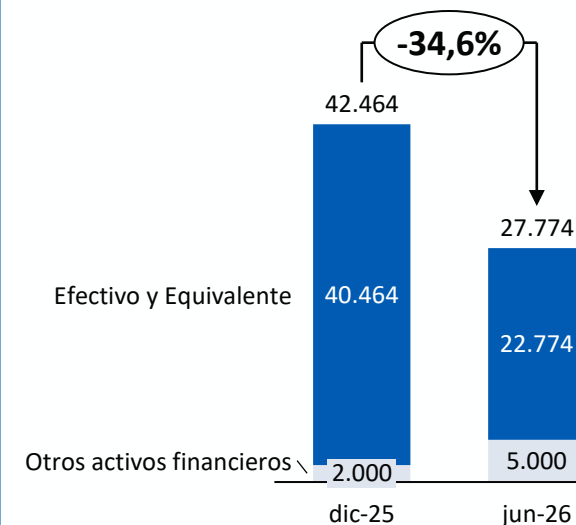
Efectivo y equivalente al efectivo (MM CLP)



Disminución del efectivo y equivalentes al efectivo de -43,7% respecto de diciembre de 2025

Durante el primer semestre de 2026, el efectivo y equivalentes al efectivo disminuyeron desde MM\$40.464 a MM\$22.774 (-43,7%). La variación se explica principalmente por los desembolsos asociados a actividades de financiamiento, que incluyen pagos de préstamos, intereses y dividendos, parcialmente compensados por la sólida generación de flujo operacional (MM\$30.136)

Posición de caja (MM CLP)



La posición de caja disminuyó un -34,6% respecto de diciembre de 2025

La posición de caja pasó de MM\$42.464 a MM\$27.774 (-34,6%) al cierre de junio de 2026. La generación de flujo operacional permitió financiar parte importante de las inversiones y de los pagos asociados a actividades de financiamiento, manteniendo una posición de liquidez adecuada al cierre del período

Balance — Activos

Estado de situación financiera al 30 de junio de 2026

Activos (MM CLP)	30.06.2026	31.12.2025	Var (%)
Efectivo y equivalentes al efectivo	22.774	40.464	-43,7%
Otros activos financieros, corrientes	5.000	2.000	150,0%
Otros activos no financieros, corrientes	904	637	42,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.783	5.613	-32,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	14	1	1.833,0%
Activos por impuestos corrientes	497	0	100,0%
Total Activos Corrientes	32.972	48.715	-32,3%
Cuentas por cobrar no corrientes	4.744	4.865	-2,5%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.903	8.934	-0,3%
Propiedades, planta y equipos	983	1.234	-20,3%
Propiedades de inversión	711.235	708.316	0,4%
Activos por derecho de uso	1.470	1.490	-1,3%
Total Activos No Corrientes	727.335	724.839	0,3%
Total Activos	760.307	773.554	-1,7%

El total de activos alcanzó MM\$760.307

El activo total alcanzó MM\$760.307 al cierre de junio de 2026, registrando una disminución de 1,7% respecto de diciembre de 2025. La variación se explica principalmente por la menor posición de caja, parcialmente compensada por el crecimiento de las propiedades de inversión (+0,4%), principal activo del Grupo

Disminución de Activos Corrientes (-32,3%)

Los activos corrientes disminuyeron en MM\$15.743 (-32,3%) respecto de diciembre de 2025, explicado principalmente por la reducción del efectivo y equivalentes al efectivo (-MM\$17.690), producto de los pagos de obligaciones financieras y dividendos realizados durante el período

MM\$ 760.307

Total Activos

MM\$ 711.235

Propiedades de Inversión

Balance — Pasivos y Patrimonio

Estado de situación financiera al 30 de junio de 2026

Pasivos y Patrimonio (MM CLP)	30.06.2026	31.12.2025	Var (%)
Otros pasivos financieros, corrientes	41.106	43.293	-5,1%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.030	7.135	-1,5%
Pasivos por impuestos, corrientes	0	50	-100,0%
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	303	354	-14,5%
Pasivo por arrendamientos corrientes	440	348	26,5%
Pasivos Corrientes	48.879	51.180	-4,5%
Otros pasivos financieros, no corrientes	282.932	293.593	-3,6%
Pasivos por impuestos diferidos	132.935	132.619	0,2%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.151	3.145	0,2%
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.106	1.217	-9,1%
Pasivos No Corrientes	420.124	430.574	-2,4%
Total Pasivos	469.003	481.754	-2,6%
Capital pagado	26.102	26.102	0,0%
Resultado Acumulado	264.588	265.084	-0,2%
Otras reservas	614	614	0,0%
Total Patrimonio	291.304	291.800	-0,2%
Total Pasivos y Patrimonio	760.307	773.554	-1,7%

Disminución de Pasivos Corrientes (-4,5%)

Explicado principalmente por una reducción en otros pasivos financieros corrientes (-MM\$2.187), parcialmente compensada por un aumento en los pasivos por arrendamientos corrientes

Reducción de Pasivos No Corrientes (-2,4%)

La variación se explica principalmente por la disminución de otros pasivos financieros no corrientes (-MM\$10.661), parcialmente compensada por un aumento en pasivos por impuestos diferidos (+MM\$316)

Disminución del Total de Pasivos (-2,6%)

Reflejo de la reducción de obligaciones financieras durante el período. Por su parte, el patrimonio se mantuvo prácticamente estable (-0,2%), cerrando en MM\$291.304

MM\$ 469.003

Total Pasivos

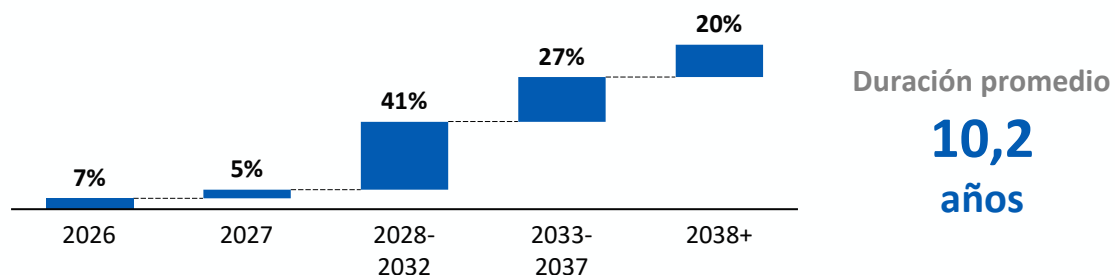
MM\$ 291.304

Total Patrimonio

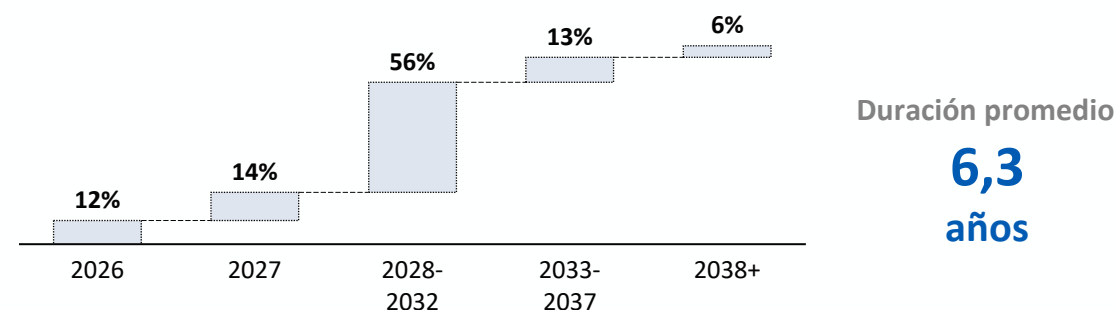
Vencimientos

Contratos de arriendo y deuda financiera

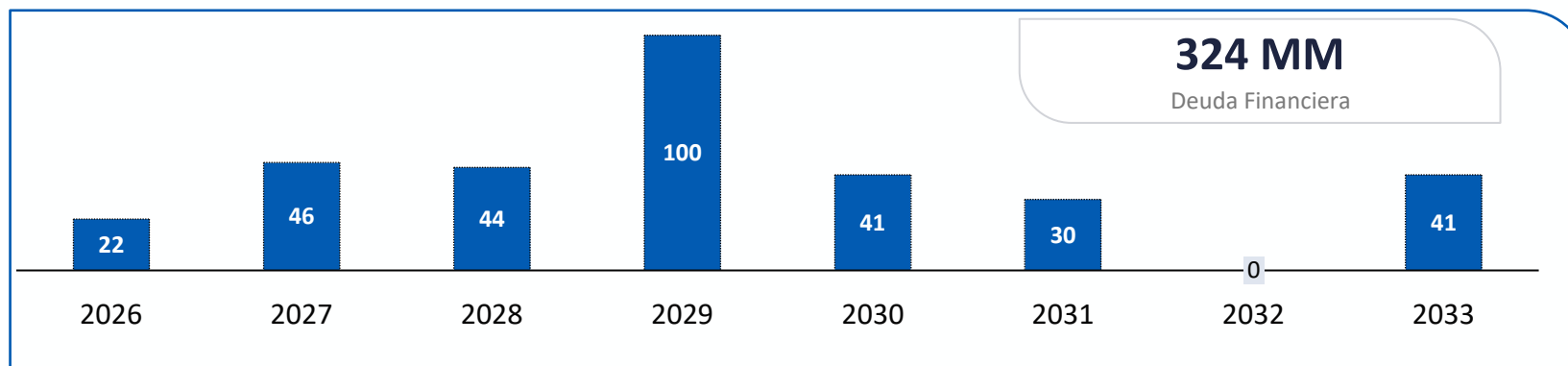
Vencimiento de contratos (por GLA)⁽¹⁾



Vencimiento de contratos (por ingresos de arriendo)⁽¹⁾



Vencimiento de Deuda Financiera (MM CLP)



Clasificación de Riesgo

AA Estable
Feller.Rate
MOODY'S
LOCAL

Deuda por moneda

100%
UF
4,5x
DFN/EBITDA

(1) Excluye Torres de Oficina, módulos y bodegas

Principales Indicadores de Desempeño

Indicadores operacionales del trimestre y últimos doce meses

Indicador	Unidad	2T 2026	2T 2025	Variación	UDM 2T26	UDM 2T25	Variación	Definición
Ingresos	CLP millones	17.607	16.817	4,7%	72.528	69.542	4,3%	
EBITDA	CLP millones	17.049	15.781	8,0%	66.324	64.229	3,3%	Ingresos Ordinarios + Costo de ventas + Gastos de Administración + Gasto incobrable - D&A
Margen EBITDA	%	96,8%	93,8%	299 bps	91,4%	92,4%	-91 bps	EBITDA / Ingresos Ordinarios
FFO	CLP millones	11.749	10.238	14,8%	43.406	42.147	3,0%	EBITDA + Ing. Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes
FFO Ajustado	CLP millones	3.572	7.162	-50,1%	30.467	27.770	9,7%	FFO + Resultado por unidades de reajuste
Margen FFO	%	66,7%	60,9%	585 bps	59,8%	60,6%	-76 bps	FFO / Ingresos Ordinarios
Tasa de Ocupación ⁽¹⁾	%	99,0%	99,2%	-28 bps				GLA arrendado / GLA total
Costo Locatario	%	11,3%	10,4%	96 bps				Costo Locatario = (Ingresos por Arriendo + Ingresos por Gasto Común + Ingreso por Fondo de Promoción) / Venta Locatarios
GLA total	m²	189.218	189.305	0,0%				

(1) No incluye Torres de Oficina; la ocupación incluyendo Torres de Oficina es 96,0%

Principales Indicadores Financieros

Estructura financiera y ratios de solvencia al 30 de junio de 2026

Indicador	Unidad	2T 2026	2T 2025	Variación	Definición
Deuda Financiera Bruta	CLP millones	324.038	305.157	6,2%	Otros Pasivos Financieros Corrientes + No Corrientes
Deuda Financiera Neta	CLP millones	296.264	290.884	1,8%	DFB – Efectivo y Equivalentes – Otros Activos Financieros
Razón de Liquidez	veces	0,67	0,35	0,33 x	Total Activos Corrientes / Total Pasivos Corrientes
Razón de Endeudamiento	veces	1,61	1,69	–0,08 x	Total Pasivos / Patrimonio Total
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	veces	1,02	1,14	–0,12 x	DFN / Patrimonio Total
Deuda Financiera Neta / EBITDA	veces	4,47	4,53	–0,06 x	DFN / EBITDA
EBITDA / Gastos Financieros	veces	4,27	4,22	0,05 x	EBITDA / Gastos financieros de los últimos doce meses
Pasivos Corrientes / Pasivos Totales	%	10,4%	13,5%	–308 bps	Pasivos Corrientes / Pasivos Totales
Pasivos No Corrientes / Pasivos Totales	%	89,6%	86,5%	308 bps	Pasivos no Corrientes / Pasivos Totales
Rentabilidad del Patrimonio	%	24,9%	18,7%	628 bps	Ganancia (pérdida) UDM / Patrimonio Total promedio ⁽¹⁾
Rentabilidad del Activo	%	9,4%	6,3%	316 bps	Ganancia (pérdida) UDM / Activos Total promedio ⁽¹⁾
Rendimiento Activos Operacionales	%	10,0%	7,4%	265 bps	Ganancia (pérdida) UDM / Propiedades de Inversión promedio ⁽¹⁾

(1) Valores promedio al 30 de junio de 2025 y al 30 de junio de 2026

Principales Hitos de Sostenibilidad

Iniciativas del período en nuestros centros comerciales



Activa +60 acerca la vida saludable a los adultos mayores de Curicó

Activa +60 es una iniciativa presente en todos nuestros centros comerciales que acerca la vida saludable a los adultos mayores. En Mall Curicó, el programa se implementa desde abril de 2026, con sesiones los martes y jueves que acumulan 32 jornadas



Alianza con la Corporación de Deportes de Curicó

Los eventos trimestrales iniciados en 2025 convocan cerca de 200 asistentes cada uno y, desde marzo de 2026, se suma Activa +60 los miércoles con 50 participantes por jornada



Oficina de Seguridad en alianza público-privada en Mall Marina

Inaugurado el 22 de junio, el módulo opera todos los días de 10:00 a 22:30 en doble turno, conectado por radio con la Central de Televigilancia, Seguridad Pública y Carabineros

Administración de Riesgos

Riesgos financieros

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 junio de 2026, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$22.774.129, más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$35.108.898 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 junio de 2026, 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 tiene 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

Riesgos financieros | Daño a personas y activos | Ciclo económico

Consecuentemente, al 30 de junio de 2026, 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 con 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 junio de 2026, un 95% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 5% proviene del componente variable. Por otro lado, a junio 2026, la duración promedio de los contratos ponderada por superficie arrendable alcanza los 10,2 años y la duración promedio de los contratos ponderada por ingresos por arriendo es de 6,3 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 mostrado una trayectoria más persistente que lo previsto anteriormente, con presiones de corto plazo que han elevado las proyecciones para 2026. En el escenario central del IPoM de junio de 2026, la inflación aumentaría durante el año y convergería a la meta de 3% recién el 2027, reflejando el impacto de mayores costos en un entorno externo más incierto. En cuanto a la actividad, la economía espera para 2026 un rango de crecimiento entre 1,0% y 1,75%, con perspectivas de crecimiento acotado hacia adelante. Todo esto según el IPoM de junio de 2026.

Administración de Riesgos

Ciberseguridad | E-commerce | Talento | Pandemia | Medioambiente

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. La Subgerencia de Personas continúa fortaleciendo iniciativas orientadas a la retención y desarrollo de talento, potenciando mecanismos que permitan consolidar equipos comprometidos y alineados con los objetivos de la compañía.

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.

h) 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 — Estado de Resultados

Consolidado | trimestre y últimos doce meses al 30 de junio de 2026

Estado de Resultados (MM CLP)	2T 2026	2T 2025	Var (%)	UDM 2T26	UDM 2T25	Var (%)
Ingresos Ordinarios	17.607	16.817	4,7%	72.528	69.542	4,3%
Costos de Ventas	-163	-445	-63,3%	-2.194	-2.681	-18,2%
Margen bruto	17.444	16.372	6,5%	70.334	66.861	5,2%
Gastos de Administración	-776	-863	-10,1%	-3.333	-3.276	1,7%
Deterioro cuentas por cobrar	72	25	187,9%	-1.915	-254	654,4%
Otros gastos / ingresos por función	-33	30	-209,1%	55.537	27.787	99,9%
Resultado Operacional	16.707	15.564	7,3%	120.623	91.118	32,4%
Ingresos Financieros	588	541	8,8%	2.299	3.549	-35,2%
Costos Financieros	-3.687	-3.652	1,0%	-15.546	-15.237	2,0%
Resultado por unidades de reajuste	-8.177	-3.076	165,8%	-12.939	-14.377	-10,0%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	5.431	9.377	-42,1%	94.437	65.053	45,2%
Gasto por impuesto a las ganancias	-1.887	-2.790	-32,4%	-26.293	-18.383	43,0%
Total Utilidad del Ejercicio	3.544	6.587	-46,2%	68.144	46.670	46,0%

Estados Financieros — Balance

Estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2026

Activos (MM CLP)	30.06.2026	31.12.2025
Efectivo y equivalentes al efectivo	22.774	40.464
Otros activos financieros, corrientes	5.000	2.000
Otros activos no financieros, corrientes	904	637
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.783	5.613
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	14	1
Activos por impuestos corrientes	497	0
Total Activos Corrientes	32.972	48.715
Cuentas por cobrar no corrientes	4.744	4.865
Activos intangibles distintos de la plusvalía	8.903	8.934
Propiedades, planta y equipos	983	1.234
Propiedades de inversión	711.235	708.316
Activos por derecho de uso	1.470	1.490
Total Activos No Corrientes	727.335	724.839
Total Activos	760.307	773.554

Pasivos y Patrimonio (MM CLP)	30.06.2026	31.12.2025
Otros pasivos financieros, corrientes	41.106	43.293
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.030	7.135
Pasivos por impuestos, corrientes	0	50
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	303	354
Pasivo por arrendamientos corrientes	440	348
Pasivos Corrientes	48.879	51.180
Otros pasivos financieros, no corrientes	282.932	293.593
Pasivos por impuestos diferidos	132.935	132.619
Otros pasivos no financieros, no corrientes	3.151	3.145
Pasivo por arrendamientos no corriente	1.106	1.217
Pasivos No Corrientes	420.124	430.574
Total Pasivos	469.003	481.754
Capital pagado	26.102	26.102
Resultado Acumulado	264.588	265.084
Otras reservas	614	614
Total Patrimonio	291.304	291.800
Total Pasivos y Patrimonio	760.307	773.554

Estados Financieros — Flujo de Efectivo Directo

Consolidado | trimestre y últimos doce meses al 30 de junio de 2026

Estado Flujo de Efectivo (MM CLP)	2T 2026	2T 2025	Variación	UDM 2T26	UDM 2T25	Variación
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	19.761	18.738	5,5%	83.308	82.697	0,7%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1.414	-1.717	-17,6%	-1.579	-3.720	-57,5%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.541	-1.434	7,5%	-6.755	-6.469	4,4%
Intereses recibidos	588	541	8,8%	2.299	3.549	-35,2%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-3.230	-4.521	-28,6%	-16.241	-14.191	14,4%
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación	14.164	11.607	22,0%	61.031	61.866	-1,4%
Rescate (Colocación) Depósito a plazo	-5.000	0	n.a.	-5.000	99.929	n.a.
Compra de propiedades, planta y equipos y activos intangibles	-104	-171	-39,2%	-688	-838	-17,9%
Compras adquisición propiedades de inversión	-1.444	-1.761	-18,0%	-5.280	-4.428	19,2%
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	-6.548	-1.932	238,9%	-10.968	94.663	n.a.
Obligaciones con el público	0	0	n.a.	59.309	0	n.a.
Pago de intereses bonos	-2.381	-1.474	61,5%	-4.726	-4.312	9,6%
Pagos de préstamos	-17.087	-16.438	3,9%	-53.793	-151.419	-64,5%
Pago de intereses	-4.533	-5.217	-13,1%	-9.853	-10.745	-8,3%
Pago de pasivos por arrendamiento	-103	-82	25,5%	-370	-306	21,0%
Pago de pasivos por arrendamiento interés	-13	-14	-10,8%	-53	-58	-8,8%
Dividendos pagados	-12.240	-7.851	55,9%	-32.076	-36.396	-11,9%
Flujo de efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-36.357	-31.076	17,0%	-41.562	-203.236	-79,5%
Flujo del periodo	-28.741	-21.401	34,3%	8.501	-46.707	-118,2%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	51.515	35.674	44,4%	14.273	60.980	-76,6%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	22.774	14.273	59,6%	22.774	14.273	59,6%

Glosario

GLA — Gross Leasable Area

Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento

Ocupación

GLA arrendado / GLA total

Costo locatario

(Arriendo mínimo + arriendo variable + gasto común + fondo de promoción que pagan los locatarios a Grupo Marina) / ventas de los locatarios

Ventas locatarios

Ventas de los arrendatarios de los activos consolidados

EBITDA — Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization

Ingresos Ordinarios + Costo de Ventas + Gastos de Administración + Gasto incobrable - Depreciación y Amortización

Margen EBITDA

EBITDA / Ingresos Ordinarios

FFO — Funds From Operations

EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes

FFO ajustado — Adjusted Funds From Operations

EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + Unidades de Reajuste

Margen FFO

FFO / Ingresos Ordinarios

Margen ganancias

Utilidad Neta / Ingresos Operacionales

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

GrupoMarina®

Análisis Razonado — 2T 2026

Junio 2026

