

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estados Consolidados de Resultados por Función

Estados Consolidados de Resultados Integrales

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio

Estados Consolidados de Flujo de Efectivo Directo

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar y subsidiaria que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y subsidiaria al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 12 de marzo de 2021.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'María José Martínez P.', written over a horizontal line.

María José Martínez P.

Viña del Mar, 25 de marzo de 2022

KPMG SpA

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados Consolidados de Situación Financiera
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Activos	Nota	2021 M\$	2020 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	53.534.309	30.334.611
Otros activos no financieros, corrientes	5	702.422	25.928
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	6	8.951.898	7.673.328
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	7	139.781	277.588
Activos por impuestos, corrientes	8	253.680	1.468.061
Total activos corrientes		<u>63.582.090</u>	<u>39.779.516</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	5	28.262	45.497
Derechos por cobrar, no corrientes	6	896.468	877.674
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	9.230.192	9.253.755
Propiedades, planta y equipos	10	834.384	949.476
Propiedades de inversión	11	524.134.657	518.446.905
Total activos no corrientes		<u>535.123.963</u>	<u>529.573.307</u>
Total activos		<u>598.706.053</u>	<u>569.352.823</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados Consolidados de Situación Financiera, Continuación
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

Pasivos y patrimonio	Nota	2021 M\$	2020 M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	13	46.935.797	11.935.564
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14	5.271.019	4.057.248
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	15	<u>249.899</u>	<u>227.375</u>
Total pasivos corrientes		<u>52.456.715</u>	<u>16.220.187</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	13	311.274.723	329.696.086
Pasivos por impuestos diferidos	12	81.778.441	78.166.286
Otros pasivos no financieros, no corrientes	16	<u>2.529.130</u>	<u>2.162.480</u>
Total pasivos no corrientes		<u>395.582.294</u>	<u>410.024.852</u>
Total pasivos		<u>448.039.009</u>	<u>426.245.039</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	17	26.102.080	26.102.080
Otras reservas	17	(4.538.975)	(630.721)
Ganancias acumuladas	17	<u>129.103.939</u>	<u>117.636.425</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		150.667.044	143.107.784
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Total patrimonio		<u>150.667.044</u>	<u>143.107.784</u>
Total patrimonio y pasivos		<u>598.706.053</u>	<u>569.352.823</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función
por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Nota	2021 M\$	2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	18	42.562.066	27.486.574
Costo de ventas	18	<u>(3.453.593)</u>	<u>(7.805.900)</u>
Ganancia bruta		<u>39.108.473</u>	<u>19.680.674</u>
Otros ingresos por función	19	3.773.767	18.058.680
Gasto de administración	20	(3.557.568)	(6.654.769)
Ingresos financieros		322.442	239.173
Costos financieros	21	(5.889.821)	(7.429.060)
Resultados por unidades de reajuste	22	<u>(15.477.963)</u>	<u>(8.000.298)</u>
Ganancia antes de impuestos		18.279.330	15.894.400
Gasto por impuestos a las ganancias	12	<u>(6.811.816)</u>	<u>(4.736.153)</u>
Ganancia del ejercicio		<u>11.467.514</u>	<u>11.158.247</u>
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		11.467.514	11.158.247
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia del ejercicio		<u>11.467.514</u>	<u>11.158.247</u>
Estados de resultados integrales			
Ganancia del ejercicio		11.467.514	11.158.247
Ajustes de cobertura de flujo de efectivo		<u>(3.908.254)</u>	<u>(1.245.201)</u>
Resultado integral total		<u>7.559.260</u>	<u>9.913.046</u>
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora		7.559.960	9.913.046
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total		<u>7.559.960</u>	<u>9.913.046</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio
por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Reserva de coberturas de flujo de caja M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	26.102.080	614.480	(1.245.201)	117.636.425	143.107.784	-	143.107.784
Resultado integral:							
Ganancia del ejercicio	-	-	-	11.467.514	11.467.514	-	11.467.514
Ajustes por cobertura de flujo de efectivo (Nota 17)	-	-	(3.908.254)	-	(3.908.254)	-	(3.908.254)
Total cambios en patrimonio	-	-	(3.908.254)	11.467.514	7.559.260	-	7.559.260
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	26.102.080	614.480	(5.153.455)	129.103.939	150.667.044	-	150.667.044

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Reserva de coberturas de flujo de caja M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	26.102.080	614.480	-	106.478.178	133.194.738	-	133.194.738
Resultado integral:							
Ganancia del ejercicio	-	-	-	11.158.247	11.158.247	-	11.158.247
Ajustes por cobertura de flujo de efectivo (Nota 17)	-	-	(1.245.201)	-	(1.245.201)	-	(1.245.201)
Total cambios en patrimonio	-	-	(1.245.201)	11.158.247	9.913.046	-	9.913.046
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	26.102.080	614.480	(1.245.201)	117.636.425	143.107.784	-	143.107.784

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo
por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Nota	2021 M\$	2020 M\$
Flujo de efectivo procedente de/(utilizado en) actividades de operación:			
Clases de cobros por actividades de operación:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		43.658.294	41.064.217
Clases de pagos:			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.661.249)	(14.644.205)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(4.077.454)	(4.586.269)
Intereses recibidos		322.442	226.524
Impuestos a las ganancias reembolsables (pagados)		1.986.596	171.760
Impuesto al valor agregado y otros impuestos pagados		<u>(1.887.161)</u>	<u>(9.684.096)</u>
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación		<u>36.341.468</u>	<u>12.547.931</u>
Flujo de efectivo procedente de/(utilizado en) actividades de inversión:			
Compra de propiedades, planta y equipos y activos intangibles		(352.728)	(636.638)
Venta de propiedades de inversión		-	2.197.959
Compras adquisición propiedades de inversión		<u>(1.924.387)</u>	<u>(4.965.245)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>(2.277.115)</u>	<u>(3.403.924)</u>
Flujo de efectivo procedente de/(utilizado en) actividades de financiación:			
Obtención de préstamos	4	-	28.992.133
Pago de líneas de crédito	4	(21)	(6.769.576)
Pagos de préstamos	4	(4.974.813)	(19.290.681)
Pagos de intereses	4	<u>(5.889.821)</u>	<u>(3.784.146)</u>
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de financiación		<u>(10.864.655)</u>	<u>(852.270)</u>
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		23.199.698	8.291.737
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		<u>30.334.611</u>	<u>22.042.874</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		<u>53.534.309</u>	<u>30.334.611</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

ÍNDICE

(1)	Información general.....	9
(2)	Bases de presentación	10
(3)	Políticas contables significativas	18
(4)	Efectivo y equivalentes al efectivo	31
(5)	Otros activos no financieros	34
(6)	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes	34
(7)	Partes relacionadas.....	37
(8)	Activos por impuestos corrientes.....	39
(9)	Activos intangibles distintos de la plusvalía	39
(10)	Propiedades, planta y equipos.....	41
(11)	Propiedades de inversión	42
(12)	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	44
(13)	Otros pasivos financieros	46
(14)	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	49
(15)	Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	49
(16)	Otros pasivos no financieros, no corrientes	50
(17)	Patrimonio	50
(18)	Ingresos y costos ordinarios.....	52
(19)	Otros ingresos por función	53
(20)	Gasto de administración.....	53
(21)	Costos financieros	54
(22)	Efecto de las variaciones en las unidades de reajuste	54
(23)	Administración de riesgos financieros.....	54
(24)	Medio ambiente	58
(25)	Contingencia y compromisos	59
(26)	Eventos posteriores.....	67

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(1) Información general

(a) Información corporativa

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. fue constituida como sociedad anónima cerrada por escritura pública de fecha 24 de abril de 1998. Su objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la administración y explotación de bienes inmuebles mediante su arrendamiento, subarrendamiento, leasing, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión, uso y goce, en todos los casos, con o sin muebles, con o sin instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, la compra, venta, arrendamiento, comodato y administración de bienes muebles y la realización de todos los actos y contratos inherentes a las actividades antes indicadas.

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. o "la Sociedad" con RUT 96.863.570-0 se dedica a la construcción y arrendamiento de locales comerciales. La Sociedad se encuentra ubicada en Chile, en la ciudad de Viña del Mar, V Región, con domicilio en la calle 14 Norte N°821.

La propiedad de la Sociedad se divide en partes iguales entre los accionistas Arauco Viña SpA e Inmobiliaria ECCSA S.A. no ejerciendo ninguno de estos accionistas un control directo sobre la Sociedad.

Actualmente, la Sociedad tiene una dotación total de 149 empleados, de los cuales 16 corresponden a gerentes y subgerentes.

La subsidiaria Mall del Centro de Concepción SpA se constituyó por escritura pública otorgada con fecha 21 de noviembre de 1997, en la Notaría de Santiago de don Samuel Klecky Rapaport, N°25.039 de Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1997. Su objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título de bienes inmuebles, la administración y explotación de bienes inmuebles mediante su arrendamiento, subarrendamiento, leasing, usufructo, concesión o cualquier otra forma de cesión, uso y goce, en todos los casos, con o sin muebles, con o sin instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, la compra, venta, arrendamiento, comodato y administración de bienes muebles y la realización de todos los actos y contratos inherentes a las actividades antes indicadas.

(b) Información financiera

Los presentes estados financieros consolidados corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 y fueron aprobados por la alta Administración con fecha 25 de marzo de 2022.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Bases de presentación

(a) Período cubierto por los estados financieros consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estado de Situación Financiera Consolidado por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estado de Resultados Consolidados por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estado de Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estado de Flujos de Efectivo Directo Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(b) Bases de presentación y preparación

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), las que han sido adoptadas en Chile, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

En la preparación de los estados financieros consolidados, se han utilizado estimaciones y juicios por parte de la Administración para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos. También se requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio, complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota 2(e).

Los presentes estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos (M\$) y se han preparado sobre la base de costo histórico, a excepción de la valorización de la propiedad de inversión, la cual se realiza a su valor razonable.

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2021 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Bases de presentación, continuación

(c) Nuevas normas e interpretaciones

(i) Pronunciamientos contables vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2021:

Modificaciones a las NIIF

<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2 (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)</i>

El siguiente pronunciamiento contable se aplica a partir de los períodos iniciados el 1 de abril de 2021, permitiéndose su adopción anticipada:

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16).

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Bases de presentación, continuación

c) Nuevas normas e interpretaciones, continuación

(ii) Pronunciamientos contables emitidos aun no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros consolidados. El Grupo tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Revelaciones de políticas contables</i> (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 <i>Elaboración de Juicios Relacionados con la Materialidad</i>)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Definición de estimación contable</i> (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.
<i>Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción</i> (Modificaciones a la NIC 12)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Aplicación inicial de la NIIF 17 y la NIIF 9 – Información comparativa</i> (Modificaciones a la NIIF 17)	La modificación es aplicable a partir de la aplicación de la NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>

La Administración de la Sociedad y subsidiaria, aún se encuentra evaluando las implicancias que podrían generar las mencionadas normas y modificaciones.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Bases de presentación, continuación

(d) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de la Sociedad (Matriz) y la entidad controlada por la Sociedad (su subsidiaria). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- Poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesitan tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Bases de presentación, continuación

(d) Bases de consolidación, continuación

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados a los estados financieros de la subsidiaria al elaborar los estados financieros consolidados para asegurar la uniformidad con las políticas contables de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades, son eliminadas en la consolidación.

Participaciones no controladoras: Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en la participación de la Sociedad en subsidiaria existente

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados del período.

Cuando se pierde control de una subsidiaria, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora.

Cuando los activos de la subsidiaria son medidos a montos reevaluados o valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a resultados retenidos como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua subsidiaria a la fecha en que se pierde control se considerará como el valor razonable en el momento de reconocimiento inicial para su medición posterior bajo NIIF 9 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Bases de presentación, continuación

(d) Bases de consolidación, continuación

La entidad controlada por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la que se indica en el siguiente cuadro:

RUT	Sociedad	País	Moneda	Porcentaje de participación		
				Directa %	Indirecta %	Total %
96.847.320-4	Mall del Centro de Concepción SpA	Chile	Pesos chilenos	100	-	100

Información financiera de las subsidiarias

A continuación, se incluye la información resumida respecto a la empresa subsidiaria incluida en la consolidación:

2021 Subsidiaria	Activos corrientes M\$	Activos no corriente M\$	Total activos M\$	Pasivos corriente M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Ingresos M\$	Costos de venta M\$	Ganancia (pérdida) M\$
Mall del Centro de Concepción SpA	9.319.378	105.960.437	115.279.815	955.269	11.575.223	12.530.492	6.625.452	512.206	8.828.373
2020 Subsidiaria	Activos corrientes M\$	Activos no corriente M\$	Total activos M\$	Pasivos corriente M\$	Pasivos no corrientes M\$	Total pasivos M\$	Ingresos M\$	Costos de venta M\$	Ganancia (pérdida) M\$
Mall del Centro de Concepción SpA	4.313.575	100.121.728	104.435.303	635.620	9.878.735	10.514.355	4.782.180	1.173.724	(7.781.203)

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Bases de presentación, continuación

(e) Juicios y estimaciones contables significativas

(i) Juicios

La Sociedad ha celebrado contratos de arriendos comerciales de su cartera de propiedades de inversión como arrendador. Se ha determinado que la Sociedad mantiene todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de estos activos.

(ii) Estimaciones

En la preparación de los estados financieros consolidados bajo NIIF la Administración de la Sociedad ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente, se refieren a:

(ii.1) Deterioro

La Administración determina si los activos no corrientes están deteriorados a cada cierre contable. La estimación de un valor en uso requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determina una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

(ii.2) La vida útil de los activos

Los intangibles y propiedades, planta y equipos requieren estimaciones respecto al período de vida útil y su valor residual. Ver Nota 3 d) y e).

(ii.3) Impuestos diferidos

Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que es probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales puedan ser utilizadas.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(2) Bases de presentación, continuación

(e) Juicios y estimaciones contables significativas, continuación

(ii) Estimaciones, continuación

(ii.4) Provisiones

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

(ii.5) Valor razonable de propiedades de inversión

La Administración determina anualmente el valor razonable de las propiedades de inversión. Esta estimación requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y, además, que determine una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

(f) Moneda funcional

La moneda funcional de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y subsidiaria es el peso chileno, puesto que es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad y su subsidiaria.

(g) Moneda extranjera

(i) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en una divisa distinta de la moneda funcional se consideran transacciones en moneda extranjera y se contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción. Al cierre de cada ejercicio los saldos de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a dicha fecha y las diferencias de cambio que surgen de tal valoración se registran en la cuenta de resultados "Diferencia de cambio" en el ejercicio en que se producen.

(ii) Unidad de reajuste

Las transacciones en unidades reajustables son registradas a la unidad de reajuste a la fecha en que la transacción cumple con los requisitos para su reconocimiento inicial. A la fecha de cierre de cada ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en unidades reajustables son traducidas al tipo de cambio de la unidad de reajuste y las diferencias originadas son registradas en la cuenta "Resultados por unidades de reajuste".

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo

Se han considerado como efectivo y equivalentes al efectivo aquellas inversiones de corto plazo que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja y que pueden convertirse rápidamente en montos de efectivo conocidos, que tengan vencimiento próximo, por ejemplo, tres meses o menos, desde la fecha de adquisición y posea un riesgo mínimo de pérdida significativa de valor. De acuerdo con lo anterior, la Sociedad y su subsidiaria han considerado como efectivo y equivalentes al efectivo los saldos en el disponible (caja y bancos), depósitos a plazo y cuotas de fondos mutuos de renta fija.

(b) Instrumentos financieros

Clasificación

La Sociedad y su subsidiaria clasifican sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados)
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

(i) Activos financieros a costo amortizado

La Sociedad y su subsidiaria clasifican sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objeto de cobrar flujos de efectivo contractuales,
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad y su subsidiaria que comúnmente corresponden a esta categoría son: inversiones en depósitos a plazo, fondos mutuos de renta fija, cuentas por cobrar a clientes, efectivo en cuentas corrientes, entre otros.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(b) Instrumentos financieros, continuación

(ii) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Sociedad y su subsidiaria no pueden realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad y su subsidiaria podrían irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad y su subsidiaria podrían irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii.1) Medición

En el reconocimiento inicial, la Sociedad y su subsidiaria mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.

(ii.2) Deterioro

La Sociedad y su subsidiaria revisaron la metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada.

La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(b) Instrumentos financieros, continuación

(iii) Pasivos financieros

Todos los créditos y préstamos bancarios son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado utilizando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

(iv) Instrumentos financieros derivados de cobertura

La Sociedad contabiliza inicialmente los instrumentos financieros derivados a valor razonable en la fecha en la que el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Cualquier utilidad o pérdida que surge de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el ejercicio es registrada en la cuenta de Otros Resultados Integrales.

La Sociedad mantiene derivados de cobertura para cubrir los riesgos asociados con las fluctuaciones en las tasas de interés y del tipo de cambio. Los detalles de los derivados de la Sociedad están descritos en la Nota 13 de este Estado Financiero. El objetivo de la Sociedad respecto de la mantención de derivados es minimizar estos riesgos utilizando el método más efectivo para eliminar o reducir el impacto de estas exposiciones. Los instrumentos derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable, el que es determinado en referencia a los valores de mercado. La porción efectiva de las utilidades o pérdidas de cobertura es directamente reconocida en patrimonio, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, tal como cuando el gasto financiero cubierto es reconocido, siendo en dicho momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que cualquier porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado del resultado integral.

(iv.1) Contabilidad de cobertura

La Sociedad designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera, según sea apropiado. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(b) Instrumentos financieros, continuación

(iv.1) Contabilidad de cobertura, continuación

Al inicio de la relación de cobertura, la Sociedad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como también los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Sociedad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en el valor razonable o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, lo cual es cuando la relación de cobertura cumple los siguientes requerimientos de eficacia:

- Existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura.
- El efecto del riesgo crediticio no predomina sobre los cambios de valor que resultan de esa relación económica; y la razón de cobertura de la relación de cobertura es la misma que la procedente de la cantidad de la partida cubierta que la Sociedad actualmente cubre y la cantidad del instrumento de cobertura que la entidad actualmente utiliza para cubrir dicha cantidad de la partida cubierta.

(c) Valor razonable

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente. En el concepto de valor razonable subyace la presunción de que la entidad es una empresa en funcionamiento y que no hay intención ni necesidad de liquidar los instrumentos o realizar una transacción en condiciones desfavorables. Por lo tanto, el valor razonable no es el importe que una entidad recibiría o pagaría en una transacción forzada, en una liquidación involuntaria o en una venta por dificultades financieras.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(d) Activos intangibles

Corresponden a desembolsos por concepto de licencia de software y derecho de marca. La Sociedad y su subsidiaria valorizan estos activos por su costo de adquisición. Las utilidades o pérdidas que puedan surgir al dar de baja un activo intangible serán medidas como la diferencia entre los ingresos netos por venta y el valor libro del activo y serán reconocidas en estado de resultados cuando el activo sea dado de baja. Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas.

Activos intangibles con vida útil finita: estos activos intangibles se amortizan de forma lineal a lo largo de su vida útil estimada. Su deterioro es evaluado cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado. Después de su reconocimiento inicial son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada.

El periodo de amortización y el método de amortización son revisados por lo menos al cierre de cada ejercicio financiero. Los cambios esperados en la vida útil o el patrón esperado de consumo de beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en estimaciones contables. El cargo por amortización de cada ejercicio se reconocerá en los resultados.

La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a: Las licencias de software en 36 meses y cartera de clientes en 18 meses.

Activos intangibles con vida útil indefinida: Estos activos intangibles no son amortizados. Su deterioro es evaluado cada vez que existan indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado, en forma individual o al nivel de unidad generadora de efectivo. La Sociedad revisa anualmente la vida útil de sus activos intangibles con vida indefinida para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo sustentable, de lo contrario, el cambio en la evaluación de vida indefinida a finita es realizada en base prospectiva.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(e) Propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos son registradas al costo de adquisición neto de depreciación acumulada y de las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

La Sociedad y su subsidiaria utilizan como método de depreciación el método lineal, depreciando los activos de propiedades, planta y equipos desde que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada. Los valores residuales estimados y períodos de amortización estimados son revisados al cierre de cada ejercicio.

Las vidas útiles estimadas para los bienes del inmovilizado material son:

Vidas útiles utilizadas para la depreciación de propiedades, planta y equipos	Vida útil	
	Mínima Meses	Máxima Meses
Equipamiento de tecnologías de información	24	84
Instalaciones fijas y accesorios	24	120
Otras propiedades, planta y equipos	24	120

(f) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial la Administración ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado de largo plazo, por el tipo de inversión a la fecha del estado de situación financiera. La Administración calcula en cada cierre contable anual las variaciones de este valor, de acuerdo con el modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual.

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

En relación con los proyectos en curso, los terrenos se contabilizan a valor razonable hasta la fecha en que se inician las obras. Durante el periodo de ejecución de obras, el activo no se revaloriza y únicamente se capitalizan los costos de ejecución y los gastos financieros, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable, y cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(f) Propiedades de inversión, continuación

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del ejercicio en el cual se retiró o enajeno.

Las transferencias a, o de, propiedad de inversión se considerará cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por: un cambio de uso ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Aisladamente, un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso. Ejemplos de evidencia de un cambio de uso incluyen:

- a) El comienzo de la ocupación del propietario, o del desarrollo con intención de ocupación por el propietario, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a propiedades ocupadas por el propietario;
- b) El inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia de una propiedad de inversión a inventarios;
- c) El fin de la ocupación por parte del dueño, en el caso de la transferencia de una instalación ocupada por el propietario a una propiedad de inversión; y
- d) El inicio de una operación de arrendamiento operativo a un tercero, en el caso de una transferencia de inventarios a propiedades de inversión.

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión surge de las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles aprobados por la alta Administración. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo y/o Propiedades de Inversión utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

- (i) Determinación de tasa de descuento de los flujos

La tasa de descuento es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:

- 1.- Determinación del BETA: dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA se usan betas de compañías inmobiliarias y administradoras de centros comerciales internacionales.
- 2.- Tasa libre de riesgo: este dato es actualizado anualmente y se basa en un promedio histórico de la tasa libre de riesgo del bono del tesoro de 30 años de EE. UU. y se agrega un spread por riesgo país para Chile.
- 3.- Premio por riesgo: este dato es generado en forma local por la administración en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado o reportes actualizados.
- 4.- Relación de apalancamiento: la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 50% - 50% entre fondos ajenos y fondos propios.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(f) Propiedades de inversión, continuación

(i) Determinación de tasa de descuento de los flujos, continuación

Con las variables expuestas a este nivel se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital Asset Pricing Model.

5.- Tasa de impuesto; se debe agregar la tasa de impuesto vigente para el periodo en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.

6.- En base al bono del tesoro de 30 años, el spread por riesgo país y un spread de crédito basado en las condiciones de mercado se calcula la tasa de la deuda.

Con todos estos elementos se determina la tasa de descuento nominal y real, ya que los flujos descontados son determinados en Unidades de Fomento (UF).

(ii) Plan de Inversión

La Sociedad desarrolla anualmente un plan de inversiones detallado para la mantención, reparación y expansión de cada una de las propiedades de inversión. Dicho monto es incluido en los presupuestos más recientes disponibles. De esta forma son trasladados a los flujos descontados como Capex de Propiedades de Inversión según corresponda. Para los de gastos de mantención futuros, se proyectan en cada propiedad de forma que permitan sostener sus flujos.

(iii) Tasa de crecimiento de los ingresos

Las tasas de crecimiento de los ingresos son relativas para cada propiedad de inversión y están directamente relacionadas con las condiciones o estado del ciclo de vida en que se encuentre el activo, por lo tanto, esta variable es revisada y aprobada anualmente.

(iv) Tasa de crecimiento de los costos

Las tasas de crecimiento en valores absolutos de los costos en general son menores que las de los ingresos. Esto ocurre porque existen costos fijos que no crecen al crecer los ingresos. Adicionalmente, existen políticas de eficiencia operacional que permiten controlar los principales costos operacionales. Finalmente, muchos de estos costos no están indexados directamente a la inflación, mientras que los ingresos sí lo están. Estas tasas son revisadas y aprobadas anualmente.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(f) Propiedades de inversión, continuación

(v) Tasa de crecimiento del EBITDA

La tasa de crecimiento o decrecimiento del EBITDA es una consecuencia de los efectos que genera la tasa de crecimiento de los ingresos y de los costos. Tanto para la proyección de ingresos como para la proyección de costos, se preparan a partir de los presupuestos más recientes disponibles.

En base a las variables anteriores se proyectan los ingresos y costos para obtener un EBITDA estimado por Propiedad de Inversión en Unidades de Fomento. Luego, se descuentan el Capex de mantención de activo y los impuestos. Para el caso de activos de propiedad de la sociedad se aplica un crecimiento a perpetuidad o de anualidad, según sea el caso, a partir del décimo año. Para el caso de activos que no sean de propiedad de la sociedad, como por ejemplo cuando el activo se encuentra bajo contrato de arrendamiento, se aplica un crecimiento con inicio el décimo año y término la fecha en que deba devolverse el activo.

Considerando que la Sociedad y su subsidiaria, han adoptado como política la aplicación de valor razonable a sus propiedades de inversión, los efectos de cualquier deterioro sobre estos activos forman parte del ajuste al valor razonable y son recogidos en el modelo de valorización de las propiedades de inversión al aplicar NIC 40.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(g) Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento son todos aquellos intereses pagados y devengados, diferencias de cambio o reajustes y otros costos de obligaciones con bancos e instituciones financieras que son reconocidos como gastos financieros cuando son incurridos, excepto cuando dichos costos son directamente imputables a la construcción de propiedades de inversión, los cuales deben ser capitalizados, formando parte del costo de dichos activos.

(h) Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Sociedad y su subsidiaria realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otros Egresos por función en el Estado de Resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(i) Provisiones de gastos

Al cierre del ejercicio, la Sociedad presenta provisiones principalmente por gastos producto de la operación que aún no han sido facturados, pero son conocidos.

(j) Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

(i) Impuesto a las ganancias

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad ha reconocido sus obligaciones tributarias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha cierre del estado de situación financiera.

(ii) Impuestos diferidos

Los efectos de impuestos diferidos originados por las diferencias entre el estado de situación financiera y el balance tributario se registran por todas las diferencias temporarias, considerando las tasas de impuesto que estarán vigentes a la fecha estimada de reverso.

Las diferencias temporarias pueden ser diferencias temporarias imponibles, que son las que dan lugar a un mayor pago de impuestos en el futuro y que con carácter general suponen el reconocimiento de un pasivo por impuestos diferidos; o bien diferencias temporarias deducibles, que son las que dan lugar a un menor pago de impuestos en el futuro.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad y autoridad tributarias.

(k) Arrendamientos

La Sociedad como arrendador: Los contratos por arrendamiento donde la Sociedad y su subsidiaria actúan como arrendador, corresponden principalmente a arriendos a locatarios en los Centros Comerciales.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(k) Arrendamientos, continuación

La Sociedad como arrendatario: Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. La Sociedad no mantiene arrendamientos a largo plazo. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

(l) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a facturación de arriendos mínimos, porcentuales, servicios básicos y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada ejercicio. Los ingresos son reconocidos linealmente en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y pueden ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios. La Sociedad y su subsidiaria retienen sustancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento con sus locatarios como arrendamiento operativo.

El reconocimiento de ingresos bajo estos contratos de arrendamiento comienza cuando el locatario tiene el derecho de usar el activo arrendado. Los ingresos por alquileres incluyen rentas participativas (variables) y recuperación de ciertos gastos operativos. Las rentas participativas son reconocidas cuando las ventas comerciales de los locatarios, sujetas a este tipo de rentas, son reportadas por estos.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por arriendo: corresponde al arriendo de espacios físicos, arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos en función de la duración de los contratos y los precios pactados.

Ingresos por intereses: Los ingresos son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés).

(m) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existieran obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo podrían clasificarse como pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(3) Políticas contables significativas, continuación

(n) Provisión por beneficios a los empleados

Las vacaciones del personal son registradas de acuerdo con la legislación vigente. La Sociedad no provisiona las indemnizaciones por años de servicios de su personal, toda vez que estas no se encuentran pactadas a todo evento.

(o) Reclasificaciones

La Sociedad y su subsidiaria no han realizado reclasificaciones en los estados financieros consolidados del año 2021 con respecto del año 2020.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(4) Efectivo y equivalentes al efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
	M\$	M\$
Efectivo en caja	7.700	7.700
Saldos en bancos	20.129.340	172.255
Fondos mutuos de renta fija	<u>33.397.269</u>	<u>30.154.656</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	<u><u>53.534.309</u></u>	<u><u>30.334.611</u></u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los fondos mutuos de renta fija es el siguiente:

Institución	Moneda	N° Cuotas	Valor cuota	2021
			M\$	M\$
Banchile AGF S.A.	\$	11.272.942,53	1,1101890	12.515.097
Banco Scotiabank	\$	6.987.247,85	1,0052628	7.024.020
Banco Santander	\$	661.336,86	1,1490891	759.935
Banco Santander	\$	155.585,34	1,4146191	220.094
Banco Crédito e Inversiones	\$	11.252.817,98	1,1444354	<u>12.878.123</u>
Totales				<u><u>33.397.269</u></u>

Institución	Moneda	N° Cuotas	Valor cuota	2020
			M\$	M\$
Banchile AGF S.A.	\$	12.532.851,73	1,1143916	13.966.505
Banco Scotiabank	\$	3.107.240,04	1,9478620	6.052.475
Banco Santander	\$	4.541.886,87	1,0543417	4.788.701
Banco Crédito e Inversiones	\$	519.114,8910	10,3001772	<u>5.346.975</u>
Totales				<u><u>30.154.656</u></u>

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(4) Efectivo y equivalentes al efectivo, continuación

El detalle de efectivo y equivalentes al efectivo por moneda es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Pesos – CLP	<u>53.534.309</u>	<u>30.334.611</u>
Totales	<u>53.534.309</u>	<u>30.334.611</u>

La Sociedad y su subsidiaria al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no presenta restricciones en la disponibilidad o uso del efectivo y equivalentes al efectivo.

No se han efectuado transacciones de inversión o financiamiento que no requieran el uso de efectivo o equivalentes al efectivo.

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y subsidiaria, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento son aquellos para los que flujos de efectivo fueron, o serán, clasificados en el estado de flujos de efectivo como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(4) Efectivo y equivalentes al efectivo, continuación

2021

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01-01-2021 (*) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo		Saldo al 31-12-2021 M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Diferencias de cambio M\$	Otros cambios (**) M\$	
Préstamos bancarios (Nota 13)	341.631.650	-	(4.974.813)	336.656.837	15.825.115	5.728.568	358.210.520
Líneas de crédito	-	-	(21)	(21)	-	21	-
Total	341.631.650	-	(4.974.834)	336.656.816	15.825.115	5.728.589	358.210.520

2020

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 01-01-2020 (*) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo		Saldo al 31-12-2020 M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Diferencias de cambio M\$	Otros cambios (**) M\$	
Préstamos bancarios (Nota 13)	318.954.624	28.992.133	(19.290.681)	328.656.076	8.538.816	4.436.758	341.631.650
Líneas de crédito	6.952.027	-	(6.769.576)	182.451	-	(182.451)	-
Total	325.906.651	28.992.133	(20.060.257)	328.838.527	8.538.816	4.254.307	341.631.650

(*) Saldo correspondiente a la porción corriente y no corriente.

(**) Corresponde al devengamiento de intereses y otros movimientos.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(5) Otros activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

	2021		2020	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Seguros pagados por anticipados	702.422	-	25.347	-
Otros pagos anticipados	-	-	581	-
Proyectos en desarrollo	-	28.262	-	45.497
Otros activos no financieros	702.422	28.262	25.928	45.497

(6) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes

Deudores por ventas

Este rubro está compuesto por facturas por cobrar correspondientes a los arriendos de los locales y espacios comerciales, servicios de mantención y otros, neto de deterioro de cartera.

Documentos por cobrar

Bajo este rubro se clasifican, cheques a fecha, letras y pagarés por cobrar a locatarios, que corresponden a cancelación de facturas por arriendo y otros, neto de deterioro de cartera.

Deudores varios

Este rubro está compuesto por otros deudores, provenientes de reclamaciones al seguro, por aportes reembolsables de Aguas Nuevo Sur Maule S.A., Esval S.A. y cuentas corrientes del personal, neto de deterioro.

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes es el siguiente:

2021	Corriente		
	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$
Deudores por venta	8.446.452	(1.272.437)	7.174.015
Documentos por cobrar	1.654.216	-	1.654.216
Deudores varios	123.667	-	123.667
Totales	10.224.335	(1.272.437)	8.951.898

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(6) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes, continuación

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes es el siguiente, continuación:

2020	Corriente		
	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$
Deudores por venta	7.674.512	(2.006.027)	5.668.485
Documentos por cobrar	1.818.579	-	1.818.579
Deudores varios	186.264	-	186.264
Totales	9.679.355	(2.006.027)	7.673.328

El vencimiento de estos deudores comerciales es el siguiente:

	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	7.333.780	6.942.873
Con vencimiento entre tres y seis meses	824.341	780.402
Con vencimiento entre seis y doce meses	486.033	460.126
Con vencimiento mayor a doce meses	1.580.181	1.495.954
	10.224.335	9.679.355

(b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle de los derechos por cobrar, no corrientes es el siguiente:

2021	No corriente		
	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$
Derechos por cobrar	896.468	-	896.468
Totales	896.468	-	896.468

2020	No corriente		
	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$
Derechos por cobrar	877.674	-	877.674
Totales	877.674	-	877.674

(*) Corresponden a pagarés de clientes a largo plazo.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(6) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes, continuación

(c) El movimiento del deterioro asociado a los deudores por venta es el siguiente:

	2021	2020
	M\$	M\$
Saldo inicial	(2.006.027)	(422.376)
Castigos	304.851	203.864
Abono (Cargo) resultado	<u>428.739</u>	<u>(1.787.515)</u>
Total deterioro	<u>(1.272.437)</u>	<u>(2.006.027)</u>

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(7) Partes relacionadas

Las transacciones con otras entidades que sean partes vinculadas se revelan en los estados financieros consolidados de la entidad. Las transacciones entre la Sociedad y sus accionistas o relacionadas, corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto y son realizadas bajo condiciones de mercado.

(a) Cuentas por cobrar con partes relacionadas, corrientes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por cobrar con partes relacionadas, corrientes son las siguientes:

RUT	Nombre	País	Moneda	Plazo de transacción	Naturaleza de la relación	Saldos	
						2021 M\$	2020 M\$
76.418.450-5	Inmobiliaria ECCSA S.A.	Chile	CLP	30 días	Accionista	135.713	277.588
97.947.000-2	Banco Ripley S.A.	Chile	CLP	30 días	Indirecta	4.068	-
Totales						<u>139.781</u>	<u>277.588</u>

(b) Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2021		2020	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
Inmobiliaria ECCSA S.A.	76.418.450-5	Accionista	Arriendos	1.682.262	319.630	455.805	86.603
Ripley Store Ltda.	76.879.810-9	Indirecta	Arriendos	-	-	492.665	93.606
Banco Ripley S.A.	97.947.000-2	Indirecta	Arriendos	104.501	19.855	147.168	27.962

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(7) Partes relacionadas, continuación

(c) Remuneraciones recibidas por el personal clave de la Gerencia

El monto total de remuneraciones percibidas por los principales ejecutivos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a la suma de M\$1.880.956 y M\$1.835.232, respectivamente. Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 se incurrió en gastos por indemnizaciones a ejecutivos por un total de M\$27.892.

	2021	2020
	M\$	M\$
Remuneraciones pagadas	1.880.956	1.835.232
Indemnizaciones pagadas	<u>-</u>	<u>27.892</u>
Totales	<u>1.880.956</u>	<u>1.863.125</u>

La Administración no tiene conocimiento de la existencia de transacciones entre la Sociedad y partes relacionadas y directores y/o ejecutivos, diferentes a las reveladas en esta nota.

El Directorio vigente al 31 de diciembre de 2021 está compuesto por las siguientes personas:

Presidente del Directorio:
Juan Antonio Álvarez Avendaño

Directores Titulares:
Sergio Hidalgo Herazo
Rafael Ferrada Moreira
Andrés Torrealba Ruiz-Tagle

Director Suplente:
Claudio Chamorro Carrizo

(d) Dividendos

Con fecha 12 de agosto de 2019, en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó por unanimidad aprobar y acoger la proposición del Directorio de la Sociedad y establecer como política de dividendos no hacer repartos de utilidades hasta alcanzar niveles de leverage de 5 veces el EBITDA.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. no alcanza los niveles de leverage exigidos, por lo que no se distribuyen dividendos ni se efectúa provisión dividendo mínimo a cuenta de las utilidades de los años correspondientes.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(8) Activos por impuestos corrientes

El detalle de los activos por impuestos corrientes, neto, al 31 de diciembre 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
	M\$	M\$
Impuesto renta por pagar (Nota 12 b))	(2.101.427)	(980.280)
Pagos provisionales mensuales	2.300.056	2.419.949
Créditos gastos de capacitación	55.051	28.392
Totales	253.680	1.468.061

Al 31 de diciembre de 2021, Mall del Centro de Concepción registra una pérdida tributaria de M\$826.431. La provisión impuesto renta al 31 de diciembre de 2021 corresponde a Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.

(9) Activos intangibles distintos de la plusvalía

(a) Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

	Saldo bruto	Amortización	Saldo neto
2021	M\$	M\$	M\$
Programas informáticos	817.353	(286.767)	530.586
Otros activos intangibles identificables (*)	8.699.606	-	8.699.606
Totales	9.516.959	(286.767)	9.230.192

	Saldo bruto	Amortización	Saldo neto
2020	M\$	M\$	M\$
Programas informáticos	723.742	(169.593)	554.149
Otros activos intangibles identificables (*)	12.067.722	(3.368.116)	8.699.606
Totales	12.791.464	(3.537.709)	9.253.755

(*) Corresponde principalmente a valores generados por la adquisición en el año 2019 de Mall del Centro de Concepción SpA. Su detalle es el siguiente:

	2021	2020
	M\$	M\$
Marca Mall del Centro Concepción	8.699.606	8.699.606
Totales	8.699.606	8.699.606

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(9) Activos intangibles distintos de la plusvalía, continuación

(b) Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el movimiento de los activos intangibles es el siguiente:

2021	Programas informáticos M\$	Otros activos intangibles identificables M\$	Total activos intangibles distintos de la plusvalía M\$
Saldo inicial	554.149	8.699.606	9.253.755
Adiciones	93.611	-	93.611
Amortizaciones del ejercicio (Nota 20)	(117.174)	-	(117.174)
Total cambios	(23.563)	-	(23.563)
Totales	530.586	8.699.606	9.230.192

2020	Programas informáticos M\$	Otros activos intangibles identificables M\$	Total activos intangibles distintos de la plusvalía M\$
Saldo inicial	584.062	12.067.722	12.133.215
Adiciones	34.549	-	34.549
Amortizaciones del ejercicio (Nota 20)	(64.462)	(3.368.116)	(3.432.578)
Total cambios	(29.913)	(3.368.116)	(3.398.029)
Totales	554.149	8.699.606	9.253.755

El intangible de vida útil indefinida existente corresponde al derecho de marca Mall del Centro de Concepción. El derecho de marca es sometido al menos anualmente a un test de deterioro para comprobar que el valor de registro de la inversión no excede el valor recuperable. El activo intangible con vida útil indefinida constituye un derecho que fue adquirido para la actividad exclusiva del giro del negocio y no presenta deterioro al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Durante el ejercicio 2020, se terminó de amortizar la cartera de clientes identificada en el proceso de adquisición de Mall del Centro de Concepción SpA por un monto de M\$3.368.116.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(10) Propiedades, planta y equipos

(a) El saldo de propiedades planta y equipos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

2021	Saldo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Saldo neto M\$
Equipamiento de tecnologías de la información	1.405.307	(1.156.224)	249.083
Instalaciones fijas y accesorios	1.002.089	(848.820)	153.269
Otras propiedades, planta y equipos	1.529.466	(1.097.434)	432.032
Totales	<u>3.936.862</u>	<u>(3.102.478)</u>	<u>834.384</u>

2020	Saldo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Saldo neto M\$
Equipamiento de tecnologías de la información	1.348.898	(1.062.430)	286.468
Instalaciones fijas y accesorios	966.590	(805.549)	161.041
Otras propiedades, planta y equipos	1.384.346	(882.379)	501.967
Totales	<u>3.699.834</u>	<u>(2.750.358)</u>	<u>949.476</u>

(b) Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente:

2021	Equipamiento de tecnología de la información M\$	Instalaciones fijas y accesorios M\$	Otras propiedades, planta y equipos M\$	Total propiedades, planta y equipos M\$
Saldo inicial neto	286.468	161.041	501.967	949.476
Adiciones del año	56.409	57.589	145.120	259.118
Bajas	-	(5.155)	-	(5.155)
Gastos por depreciación (Nota 20)	(93.794)	(60.206)	(215.055)	(369.055)
Cambios en propiedades, planta y equipos, total	<u>(37.385)</u>	<u>(7.772)</u>	<u>(69.935)</u>	<u>(115.092)</u>
Propiedades, planta y equipos	<u>249.083</u>	<u>153.269</u>	<u>432.032</u>	<u>834.384</u>

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(10) Propiedades, planta y equipos, continuación

(b) Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, continuación:

2020	Equipamiento de tecnología de la información M\$	Instalaciones fijas y accesorios M\$	Otras propiedades, planta y equipos M\$	Total propiedades, planta y equipos M\$
Saldo inicial	151.241	336.155	384.838	872.234
Adiciones del año	175.126	8.885	375.295	559.306
Reclasificaciones	32.778	(32.778)	-	-
Gastos por depreciación (Nota 20)	(72.677)	(151.221)	(258.166)	(482.064)
Cambios en propiedades, planta y equipos, total	135.228	(175.114)	117.129	77.242
Propiedades, planta y equipos	286.468	161.041	501.967	949.476

(c) Al cierre de los presentes estados financieros, no existen restricciones sobre las propiedades, planta y equipos de la Sociedad y subsidiaria.

(d) La depreciación del ejercicio se presenta íntegramente formando parte del rubro gasto de administración del estado de resultados.

(11) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Estas propiedades de inversión se encuentran separadas y controladas en base a la siguiente distribución: Mall Marina, Mall Curicó, Boulevard Marina Arauco, Mall Marina Oriente y Mall del Centro Concepción.

(a) El saldo de las propiedades de inversión destinadas al arrendamiento al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Mall Marina	240.659.136	228.010.547
Mall Curicó	81.491.541	75.804.083
Mall Marina Oriente	65.505.474	61.602.820
Mall Boulevard	37.842.433	33.495.328
Mall Concepción	98.636.073	119.534.127
Propiedades de inversión	524.134.657	518.446.905

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(11) Propiedades de inversión, continuación

- (b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los movimientos para las propiedades de inversión son los siguientes:

Movimiento propiedades de inversión	2021 M\$	2020 M\$
Saldo inicial	<u>518.446.905</u>	<u>495.328.260</u>
Adiciones del ejercicio	1.924.377	5.361.537
Ganancias por ajustes del valor razonable (Nota 19)	<u>3.763.375</u>	<u>17.757.108</u>
Total cambios	<u>5.687.752</u>	<u>23.118.645</u>
Saldo final	<u><u>524.134.657</u></u>	<u><u>518.446.905</u></u>

De acuerdo con lo indicado en la Nota 3(e) a los estados financieros consolidados, las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable, que ha sido determinado en base a valuaciones realizadas por la Administración, en base a informes elaborados por los especialistas externos. El valor justo no ha sido determinado sobre transacciones observadas en el mercado por la naturaleza de las propiedades y la falta de datos comparables en el mercado.

(c) Ingresos y gastos de las propiedades de inversión:

	2021 M\$	2020 M\$
Ingresos de arriendos de propiedad de inversión	<u>42.562.066</u>	<u>27.486.574</u>
Gastos directos de operación de propiedad de inversión en arriendo	<u>(3.453.593)</u>	<u>(7.805.900)</u>

- (d) Durante el año 2021 y 2020 no se capitalizaron intereses.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(12) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

(a) El saldo de impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Activos		Pasivos	
	2021 M\$	2020 M\$	2021 M\$	2020 M\$
Deterioro cuentas por cobrar	343.558	541.628	-	-
Provisión vacaciones	67.473	61.391	-	-
Otras provisiones	20.200	16.559	-	-
Instrumento de cobertura	1.445.159	460.554	-	-
Propiedad de inversión	-	-	(83.877.967)	(79.246.418)
Pérdida tributaria	223.136	-	-	-
Sub total	2.099.526	1.080.132	(83.877.967)	(79.246.418)
Reclasificaciones	(2.099.526)	(1.080.132)	2.099.526	1.080.132
Posición Neta - Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-	(81.778.441)	(78.166.286)

(b) El gasto por impuestos corrientes a las ganancias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(2.101.427)	(1.063.856)
Gasto por impuesto diferido	(4.596.760)	(3.672.297)
Otros efectos impositivos	(113.629)	-
Gasto por impuesto a las ganancias	(6.811.816)	(4.736.153)

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(12) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos, continuación

(c) Conciliación tasa efectiva

	Tasa %	2021 M\$	Tasa %	2020 M\$
Reconciliación tasa efectiva:				
Ganancia antes de impuesto		18.279.330		15.894.400
Gasto por impuesto utilizando la tasa legal	27	(4.935.419)	27	(4.291.488)
Otro incremento en cargo por impuestos legales	10,3	<u>(1.876.397)</u>	2,7	<u>(444.665)</u>
Total ajustes al gasto por impuesto utilizando la tasa legal		<u>(1.876.397)</u>		<u>(444.665)</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	37,3	<u>(6.811.816)</u>	29,8	<u>(4.736.153)</u>

Con fecha 24 de febrero de 2020 se publicó la Ley N°21.210 sobre modernización tributaria, que establece como régimen general, el sistema parcialmente integrado, bajo el cual se aplica una tasa de impuesto corporativo de 27% para todas las empresas (o grupo de ellas) que individualmente o en conjunto, generen ingresos superiores a 75.000 UF anualmente y establece un régimen integrado, pro-Pyme para las demás empresas. La reforma considera también, una norma transitoria que permite el aprovechamiento de una depreciación instantánea por el 50% de la inversión en propiedades, planta y equipo construidos o comprados a partir del 1 de octubre de 2019 y hasta el 31 de diciembre de 2021, y el 50% restante puede acogerse a la depreciación acelerada, la cual en caso de ser utilizada podría cambiar el saldo registrado como pasivo por impuesto a la renta y el activo por impuesto diferido asociado a propiedades, planta y equipo, disminuyendo su saldo, lo que podría generar una reclasificación entre las cuentas de balance y no un efecto en el resultado financiero. Adicionalmente, establece la eliminación gradual del pago provisional por utilidades absorbidas (PPUA), no existiendo a partir del año 2024 la posibilidad de recuperar el impuesto que tengan los dividendos percibidos por una sociedad que presente pérdida tributaria, y, por lo tanto, se elimina la realización del activo por impuesto diferido asociado a la pérdida tributaria en la medida que la posibilidad de recuperación haya sido por la mecánica de la imputación de los dividendos. No obstante, ésta y otra serie de modificaciones contempladas en la Ley, no se altera la tributación aplicada a Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y subsidiaria al cierre del ejercicio informado.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(13) Otros pasivos financieros

El detalle de este rubro corriente y no corriente al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021		2020	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Préstamos bancarios	46.935.797	304.215.194	11.935.564	327.990.331
MTM Contrato CCSWAP (*)	-	7.059.529	-	1.705.755
Totales	46.935.797	311.274.723	11.935.564	329.696.086

(*) Corresponde al valor razonable de los contratos derivados tomados por la matriz Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., el cual, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, generó una posición neta de pasivo financiero para la Sociedad, el que se reconoce como Otros pasivos financieros no corrientes, en función de los plazos de vencimiento de los contratos. Para estos contratos, la Sociedad utilizó la opción contable de contabilidad de cobertura, llevando el efecto de la porción efectiva del valor del derivado en Reserva de Coberturas de flujo de caja. La composición de los pasivos asociados a estos instrumentos de cobertura al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

2021				Cuentas contables que afecta	
Tipo de derivado	Tipo de contrato	Ítem específico	Partida o transacción cubierta	Activo/pasivo	Valor razonable 31-12-2021 M\$
Cross Currency Swap	Cobertura de flujos esperados	Tasa/moneda	Préstamo financiero BancoEstado	Otros pasivos financieros, no corrientes	1.473.750
Cross Currency Swap	Cobertura de flujos esperados	Tasa/moneda	Préstamo financiero BancoEstado	Otros pasivos financieros, no corrientes	4.765.483
Cross Currency Swap	Cobertura de flujos esperados	Tasa/moneda	Préstamo financiero Banco Scotiabank	Otros pasivos financieros, no corrientes	410.148
Cross Currency Swap	Cobertura de flujos esperados	Tasa/moneda	Préstamo financiero Banco Scotiabank	Otros pasivos financieros, no corrientes	410.148
Totales					7.059.529
2020				Cuentas contables que afecta	
Tipo de derivado	Tipo de contrato	Ítem específico	Partida o transacción cubierta	Activo/pasivo	Valor razonable 31-12-2020 M\$
Cross Currency Swap	Cobertura de flujos esperados	Tasa/moneda	Préstamo financiero BancoEstado	Otros pasivos financieros, no corrientes	402.911
Cross Currency Swap	Cobertura de flujos esperados	Tasa/moneda	Préstamo financiero BancoEstado	Otros pasivos financieros, no corrientes	1.302.844
Totales					1.705.755

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(13) Otros pasivos financieros, continuación

El detalle por monedas y vencimientos de las obligaciones por préstamos que devengan intereses al 31 de diciembre 2021 y 2020, es el siguiente:

							Corriente						
							Vencimiento						
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance M\$	Un mes M\$	Uno a tres meses M\$	Tres a doce meses M\$	Total flujos M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	5.004.827	-	2.811.942	2.192.885	5.004.827
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	7.843.958	-	96.023	7.747.935	7.843.958
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	2.644.127	1.316.099	158.923	1.169.105	2.644.127
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.036.000-K	Santander	UF	Anual	2,35	2,35	31.442.885	-	-	31.442.885	31.442.885
Totales									46.935.797	1.316.099	3.066.888	42.552.810	46.935.797

							No corriente					
							Vencimiento					
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance M\$	Uno a cinco años M\$	Cinco a más años M\$	Total flujos M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	21.694.218	21.694.218	-	21.694.218
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	9,02	1,60	12.396.696	12.396.696	-	12.396.696
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,60	16.007.234	16.007.234	-	16.007.234
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,6	309.917	309.917	-	309.917
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,6	5.721.075	5.721.075	-	5.721.075
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,6	16.007.234	16.007.234	-	16.007.234
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,54	1,29	82.136.977	82.136.977	-	82.136.977
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	23.243.805	23.243.805	-	23.243.805
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Anual	1,5	1,5	8.865.667	8.865.667	-	8.865.667
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Anual	1,5	1,5	34.907.053	34.907.053	-	34.907.053
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	11.273.420	9.949.568	1.323.852	11.273.420
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	1,48	0,86	78.711.427	78.711.427	-	78.711.427
Totales									311.274.723	309.950.871	1.323.852	311.274.723

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(13) Otros pasivos financieros, continuación

El detalle por monedas y vencimientos de las obligaciones por préstamos que devengan intereses al 31 de diciembre 2021 y 2020, es el siguiente, continuación:

2020										Corriente			
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance M\$	Vencimiento			Total flujos M\$
										Un mes M\$	Uno a tres meses M\$	Tres a doce meses M\$	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	2.543.654	-	-	2.543.654	2.543.654
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	6.672.486	-	-	6.672.486	6.672.486
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	2.296.249	1.230.567	-	1.065.682	2.296.249
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.036.000-K	Santander	UF	Anual	2,35	2,35	423.175	-	-	423.175	423.175
Totales									11.935.564	1.230.567	-	10.704.997	11.935.564

2020										No corriente		
RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País entidad deudora	RUT entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance M\$	Vencimiento		Total flujos M\$
										Uno a cinco años M\$	Cinco a más años M\$	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	25.436.539	25.436.539	-	25.436.539
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	9,02	1,60	5.369.961	5.369.961	-	5.369.961
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,60	11.635.884	11.635.884	-	11.635.884
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,6	15.024.835	15.024.835	-	15.024.835
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,6	15.024.835	15.024.835	-	15.024.835
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,6	290.897	290.897	-	290.897
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,54	1,29	77.421.080	77.421.080	-	77.421.080
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	21.802.748	-	21.802.748	21.802.748
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Anual	1,94	1,94	8.598.320	8.598.320	-	8.598.320
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Anual	1,94	1,94	27.785.409	27.785.409	-	27.785.409
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	12.750.744	9.077.463	3.673.281	12.750.744
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.036.000-K	Santander	UF	Anual	2,35	2,35	29.493.505	29.493.505	-	29.493.505
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	1,48	1,29	77.355.574	77.355.574	-	77.355.574
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	Chile	97.030.000-7	Estado	UF	Al vencimiento	0,00	0,00	1.705.755	1.705.755	-	1.705.755
Totales									329.696.086	304.220.057	25.476.029	329.696.086

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(14) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Proveedores	1.506.146	887.384
Retenciones	1.871.442	1.375.495
Acreedores varios	33.054	718.433
Facturas por recibir	<u>1.860.377</u>	<u>1.075.936</u>
Totales	<u>5.271.019</u>	<u>4.057.248</u>

El período promedio para el pago a proveedores es de 30 días en los años finalizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, por lo que el valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

(15) Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados, corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Provisión de vacaciones	<u>249.899</u>	<u>227.375</u>
Totales	<u>249.899</u>	<u>227.375</u>

El movimiento de las obligaciones por beneficios a los empleados durante 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	227.375	158.562
Provisión utilizada	(93.721)	(41.351)
Incremento provisión	<u>116.245</u>	<u>110.164</u>
Totales	<u>249.899</u>	<u>227.375</u>

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(16) Otros pasivos no financieros, no corrientes

El detalle de los otros pasivos no financieros, no corrientes al 31 de diciembre 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Garantías en efectivo (*)	<u>2.529.130</u>	<u>2.162.480</u>
Totales	<u><u>2.529.130</u></u>	<u><u>2.162.480</u></u>

(*) Corresponden al dinero entregado por los locatarios para resguardar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales, según garantía pactada en contrato de arriendo.

(17) Patrimonio

El detalle y movimientos de las cuentas del patrimonio se demuestran en el estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad.

(a) Capital suscrito y pagado

Los objetivos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al administrar el capital, son el de salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de ítems y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Administración monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. La deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total corresponde al patrimonio tal y, como se muestra en el estado de situación financiera, más la deuda neta.

En este sentido, la Sociedad ha combinado distintas fuentes de financiamiento tales como: flujos de la operación, créditos bancarios y otros.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$26.102.080

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(17) Patrimonio, continuación

(b) Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2021 el capital de la Sociedad está representado por 2.598 (2.598 en 2020) acciones sin valor nominal.

(c) Política de dividendos

Con fecha 12 de agosto de 2019, en Junta Extraordinaria de Accionistas, se acordó por unanimidad aprobar y acoger la proposición del Directorio de la Sociedad y establecer como política de dividendos no hacer repartos de utilidades hasta alcanzar niveles de leverage de 5 veces el EBITDA.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. no alcanza los niveles de leverage exigidos, por lo que no se distribuyeron dividendos ni se efectuó provisión dividendo mínimo a cuenta de las utilidades del año 2021 y 2020, respectivamente.

(d) Otras reservas

Bajo este rubro se mantienen los efectos determinados en el proceso de convergencia a IFRS de los estados financieros de la Sociedad el año 2009.

(e) Reserva de coberturas de flujo de caja

Bajo este rubro se registra el ajuste de cambio en el valor razonable de la cobertura de flujo de efectivo neta de sus impuestos diferidos.

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021	2020
	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	(1.245.201)	-
Ajuste de cobertura de flujos de efectivo (*) (Ver nota 13)	<u>(3.908.254)</u>	<u>(1.245.201)</u>
Totales	<u>(5.153.455)</u>	<u>(1.245.201)</u>

(*) Ajuste de cobertura de flujos de efectivo neto de impuestos diferidos.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(17) Patrimonio, continuación

(f) Resultados acumulados

Bajo este rubro se registra la acumulación de los resultados no distribuidos de la Sociedad, neto de los dividendos distribuidos (si aplica) durante el ejercicio.

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021	2020
	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero	117.636.425	106.478.178
Resultado del ejercicio	11.467.514	11.158.247
Totales	129.103.939	117.636.425

(18) Ingresos y costos ordinarios

Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a la facturación de arriendos mínimos, porcentuales y servicios de mantención, vigilancia y otros, cuyos servicios fueron prestados al cierre de cada ejercicio y son reconocidos en forma lineal de acuerdo con la vigencia del contrato con el cliente.

El siguiente es el detalle de los ingresos y costos ordinarios al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
	M\$	M\$
Ingresos por arriendos Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	35.936.614	22.704.394
Ingresos por arriendos Mall del Centro de Concepción SpA	6.625.452	4.782.180
Costos de ventas Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	(2.941.387)	(6.632.175)
Costos de ventas Mall del Centro de Concepción SpA	(512.206)	(1.173.725)
Margen bruto	39.108.473	19.680.674

El siguiente es el reconocimiento de los ingresos al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Ingresos por arriendos Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	Ingresos por arriendos Mall del Centro de Concepción SpA	Total
2021	M\$	M\$	M\$
En un punto en el tiempo	35.936.614	6.625.452	42.562.066
A través del tiempo	-	-	-
Totales	35.936.614	6.625.452	42.562.066

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(18) Ingresos y costos ordinarios, continuación

2020	Ingresos por arrendos Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. M\$	Ingresos por arrendos Mall del Centro de Concepción SpA M\$	Total M\$
En un punto en el tiempo	22.704.394	4.782.180	27.486.574
A través del tiempo	-	-	-
Totales	<u>22.704.394</u>	<u>4.782.180</u>	<u>27.486.574</u>

(19) Otros ingresos por función

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Utilidad revaluación propiedades de inversión (Nota 11)	3.763.375	17.757.108
Otros ingresos	<u>10.392</u>	<u>301.572</u>
Totales	<u>3.773.767</u>	<u>18.058.680</u>

(20) Gasto de administración

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Depreciación propiedades, plantas y equipos (Nota 10)	369.055	482.064
Amortización activos intangibles (Nota 9)	117.174	3.432.578
Asesorías profesionales	450.366	565.365
Remuneraciones gestión	274.859	189.248
Otros gastos (*)	<u>2.346.114</u>	<u>1.985.514</u>
Totales	<u>3.557.568</u>	<u>6.654.769</u>

(*) Incluye principalmente gastos de la operación como, por ejemplo, mantenimiento, aseo, servicios básicos, entre otros.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(21) Costos financieros

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Intereses por pasivos financieros	5.132.940	6.363.569
Otros gastos bancarios	756.881	1.065.491
Totales	<u>5.889.821</u>	<u>7.429.060</u>

(22) Efecto de las variaciones en las unidades de reajuste

El detalle es el siguiente:

	2021 M\$	2020 M\$
Reajuste de activos	95.192	1.325
Reajuste de pasivos	<u>(15.573.155)</u>	<u>(8.001.622)</u>
Resultado por unidades de reajuste	<u>(15.477.963)</u>	<u>(8.000.297)</u>

Este resultado se genera principalmente por el reajuste de los préstamos que devengan intereses (pasivos), los cuales en su totalidad están en unidades de fomento.

(23) Administración de riesgos financieros

La Administración es la responsable de la obtención de financiamiento para las actividades de la Sociedad y de la administración de los riesgos de tipo de cambio, tasa de interés, liquidez, riesgo de inflación y riesgo de crédito. Esta función opera de acuerdo con un marco de políticas y procedimientos que es revisado regularmente para cumplir con el objetivo de administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

De acuerdo con las políticas de administración de riesgos financieros, la Sociedad no adquiere instrumentos derivados con fines especulativos.

(a) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio por cuanto no posee cuentas en moneda extranjera.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(23) Administración de riesgos financieros, continuación

(b) Riesgo de tasas de interés

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.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés variable, cuya gestión de riesgo ha llevado a la compañía a tomar un Cross Currency Swap.

En relación con la deuda financiera, en periodos anteriores, la principal exposición al riesgo de tasas de interés ha estado relacionada con obligaciones con tasas de interés, sin embargo, al 31 de diciembre de 2021, no se presentan obligaciones en tasa variable, sin cobertura de un derivado en tasa fija. Consecuentemente, al 31 de diciembre 2021, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija. Un incremento en las tasas de interés de un 0,5% podría afectar aquella porción de deuda sujeta a tasa variable, y su efecto anualizado en los resultados se estima aproximadamente en M\$0

Los términos y condiciones de las obligaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, incluyendo la tasa de interés, vencimientos y tasa de interés efectiva, se encuentran detallados en Nota 13 Otros pasivos financieros.

(c) Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene 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. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad posee un total de M\$358.210.520 (M\$341.631.650 en 2020) en deudas con tasas de interés variable denominadas en unidades de fomento. Sin embargo, los ingresos de la Sociedad están indexados a la inflación mediante un calce natural.

La Sociedad no cubre activamente las eventuales variaciones en los flujos de caja esperados por variaciones en la inflación.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(23) Administración de riesgos financieros, continuación

(d) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito el cual está expuesta la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes.

(i) Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Área de Crédito y Cobranzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes que está sujeto a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Sociedad. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. 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 un análisis individual de los deudores morosos.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(23) Administración de riesgos financieros, continuación

(d) Riesgo de crédito, continuación

(ii) Riesgo por liquidez

La Sociedad administra el riesgo de liquidez, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Adicionalmente, la Sociedad, mantiene líneas de financiamiento no utilizadas, y efectivos y equivalentes al efectivo disponible para cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad posee líneas de crédito no utilizadas por un total de M\$18.500.000 (M\$18.534.394 en 2020) y efectivo y equivalente al efectivo por M\$53.534.309 (M\$30.334.611 en 2020), para administrar las necesidades de liquidez de corto plazo.

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 deudas, por los próximos 12 meses y el futuro previsible.

(iii) Análisis de deterioro de activos financieros calidad crediticia

La calidad crediticia de los activos financieros por cobrar está relacionada con la recuperación histórica de los mismos.

La Sociedad efectúa análisis periódicos, y en particular al cierre de cada ejercicio, de los factores de deterioro, los criterios utilizados y la cuantificación del mismo. Los criterios y factores considerados, por cada activo financiero, son los siguientes:

Tramo de deuda	Provisión %
0 - 30 días	0,3
31 - 60 días	1,2
61 - 90 días	2,8
91 - 120 días	5,8
121 - 200 días	6,0
201 - 280 días	10,8
281 - 360 días	38,9
> 361 días	67,0
Cobranza judicial	100,0

Durante el año 2021 y 2020, se realizó un castigo de cuentas por cobrar, lo cual fue equivalente a una rebaja tanto de la Provisión de incobrables como de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, por un total de M\$ 304.851 y M\$203.864 respectivamente. Por otra parte, la Provisión de incobrables al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendió a M\$1.272.437 y M\$2.006.027 respectivamente.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(23) Administración de riesgos financieros, continuación

(e) Situación de la pandemia

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el Gobierno de Chile ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. Lo actual situación del COVID-19 también ha generado volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros a nivel mundial, dado que no es posible prever la extensión y evolución de este problema en el tiempo.

En relación con el funcionamiento de los Malls, los alcances de la pandemia y las medidas adoptadas por el Gobierno de Chile para evitar la propagación del virus en la población han generado cierres totales o parciales de algunos Malls, restricciones en los aforos permitidos y una contracción económica y de la demanda a nivel nacional, entre otros efectos. De mantenerse las medidas que impliquen el cierre total o parcial de centros comerciales producto de la pandemia, se podría generar un impacto en los ingresos de la sociedad producto de la disminución en las ventas de los arrendatarios, deterioro en la condición financiera de los arrendatarios, aumento en la morosidad de nuestros arrendatarios y del riesgo de incobrabilidad en las cuentas por cobrar a los mismos, disminución en la ocupación de la superficie arrendable de nuestros Malls generada por la reducción en la actividad económica, entre otros efectos.

A nivel empresarial la sociedad ha adoptado medidas y se ha organizado de tal forma que la contracción de la demanda por efectos del COVID-19 tenga el menor impacto posible en los resultados, de este modo, se han restringido las inversiones y optimizado al máximo los gastos.

En cuanto a la operación administrativa, la Administración decidió adaptar sus operaciones desde un formato presencial a uno de teletrabajo y de rotación de turnos, según el grado de restricciones adoptadas por el Gobierno de Chile, y en la medida que las labores específicas así lo permitan. Asimismo, se han implementado protocolos de higiene y seguridad que cumplen con lo establecido por la autoridad sanitaria, de forma de resguardar la salud y seguridad de nuestros trabajadores y clientes.

(24) Medio ambiente

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. Uno de nuestros activos se encuentra ubicado en la región de Valparaíso, región en la que diversas provincias y comunas han sido declaradas como zonas de escasez hídrica. De mantenerse esta condición, podrían existir riesgos de racionamientos de agua y/o 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.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Contingencia y compromisos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad registra los siguientes créditos con garantías hipotecarias, contingencias y otros compromisos:

Beneficiario	Propiedad	2021 UF	2020 UF
Banco Estado	O'Higgins N°201, Curicó	750.680	750.680
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	2.100.000	2.100.000
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	1.627.600	1.627.600
BCI (Agente de garantía)	Barros Arana 1068 LT-A, Concepción	5.300.000	5.300.000

Garantías

- (a) Hipoteca constituida a favor del Banco del Estado, inscrita a fojas 3.143 número 1.387 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006, sobre el inmueble ubicado en Avenida Bernardo O'Higgins N°201, inscrito a nombre de la Sociedad a fojas 4.051 número 2.534 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó. La hipoteca fue constituida mediante escritura pública otorgada el 1 de junio de 2006, en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, Repertorio N°8.907-2006.
- (b) Hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito e Inversiones, inscrita a fojas 6.492 número 5.165 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 2014, sobre el inmueble ubicado en Avenida Libertad, 15 Norte y 14 Norte de la Población Vergara, Viña del Mar, rol de avalúo 232-1, inscrito a fojas 1.434 vuelta número 1.956 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999, para garantizar las obligaciones de crédito de dinero de la Sociedad con BCI asumidas mediante escritura pública de fecha 4 de septiembre de 2014 otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, hasta por un monto total de 2.100.000 Unidades de Fomento. La hipoteca fue constituida mediante escritura pública otorgada el 11 de noviembre de 2014, en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, Repertorio N°29.967-2014, rectificadora por escritura pública otorgada el 9 de diciembre de 2014, en la misma Notaría, Repertorio N°33.096-2014.
- (c) Prohibición de gravar y enajenar, vinculada a la hipoteca indicada en la letra b) precedente, establecida a favor de BCI. Esta prohibición se encuentra inscrita a fojas 4.211 número 5.192 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, correspondiente al año 2014. La prohibición fue constituida mediante escritura pública otorgada el 11 de noviembre de 2014, en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, Repertorio N°29.967-2014, rectificadora por escritura pública otorgada el 9 de diciembre de 2014, en la misma Notaría, Repertorio N°33.096-2014.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Contingencia y compromisos, continuación

Garantías

- (d) Ampliación de la hipoteca indicada en la letra b) precedente, inscrita a fojas 4.077 número 3.971 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 2018, que tiene por objeto garantizar, además del crédito referido en la letra b) precedente, el cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de crédito de dinero que la Sociedad adeude actualmente o pudiere adeudar en el futuro a BCI o a quien sus derechos representen, hasta por la suma de 1.443.000 Unidades de Fomento. La ampliación de la hipoteca consta en escritura pública otorgada el 6 de agosto de 2018, en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozo Aguilar.
- (e) Ampliación de la hipoteca indicada en la letra b) y d) precedentes, inscrita a fojas 3.483 v número 3.253 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 2020, que tiene por objeto garantizar, además del crédito referido en la letra b) precedente, el cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones de crédito de dinero que la Sociedad adeude actualmente o pudiere adeudar en el futuro a BCI o a quien sus derechos represente derivadas del Contrato de Reprogramación suscrito mediante escritura pública de fecha 16 de junio de 2020 otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas (Repertorio N°21433-2020), hasta por la suma de 1.627.600 Unidades Fomento. La ampliación de la hipoteca consta en escritura pública otorgada el 16 de junio de 2020, en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas (Repertorio N°21434- 2020).
- (f) Ampliación de la prohibición indicada en la letra c) precedente, producto de la misma operación de reprogramación descrita en la letra e) anterior. La ampliación de la prohibición se encuentra inscrita a fojas 2.988 v número 3.343 del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 2020. La ampliación de la prohibición consta en escritura pública otorgada el 16 de junio de 2020, en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas (Repertorio N°21434-2020).
- (g) Hipoteca constituida a favor del Banco de Crédito e Inversiones (como agente de garantías) inscrita a fojas 4.475 número 3.713 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2019, sobre el inmueble que corresponde al Lote A, de la comuna de Concepción, Región de Bío Bío, inscrito a nombre de la Sociedad a fojas 5.092 número 4.498 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2008. La hipoteca fue constituida mediante escritura pública otorgada el 4 de septiembre de 2019, en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, Repertorio N°5.491-19, y tiene por objeto garantizar todas y cada una de las obligaciones que Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. ("Deudor") tenga actualmente o tuviere en el futuro para con los bancos partícipes en virtud del contrato de financiamiento suscrito mediante escritura pública de fecha 13 de agosto de 2019, otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Antonio Cifuentes Allel, bajo el repertorio número 9.668-2019, como asimismo de todas sus prórrogas, renovaciones, reprogramaciones, modificaciones, cambios en las tasas de interés, sustituciones de garantías, capitalizaciones de intereses, variaciones en el tiempo, modo y forma de pagar obligaciones que acuerden el Deudor y los bancos partícipes, en virtud de los referidos instrumentos, o sus cesionarios, como asimismo los créditos y documentos que sustituyan o reemplacen en todo o parte dichas obligaciones.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Contingencia y compromisos, continuación

Garantías

- (h) Prohibición de gravar y enajenar, vinculada a la hipoteca referida en la letra g) precedente, establecida a favor del Banco de Crédito e Inversiones (como agente de garantías). Esta prohibición se encuentra inscrita a fojas 6.658 número 4.252 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2019. La prohibición fue constituida mediante escritura pública otorgada el 4 de septiembre de 2019, en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, Repertorio N°5.491-19.
- (i) Modificación y ampliación de la hipoteca indicada en la letra g) precedente, inscrita a fojas 3.313 número 2.581 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2021, que tiene por objeto garantizar, además del crédito referido en la letra g) precedente, el fiel, íntegro, efectivo y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la Sociedad tenga actualmente o tuviere en el futuro para con Scotiabank, en virtud del Contrato de Derivados (suscrito entre la Sociedad y Scotiabank como consecuencia de la modificación del contrato de financiamiento referido en la letra g) precedente, mediante escritura pública de fecha 30 de marzo de 2021 otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien, Repertorio N° 5858-2021), como asimismo de todas sus prórrogas, renovaciones, reprogramaciones, modificaciones, cambios en las tasas de interés, sustituciones de garantía, capitalizaciones de intereses, variaciones en el tiempo, modo y forma de pagar obligaciones que acuerden la Sociedad y Scotiabank, en virtud del referido instrumento, o sus cesionarios, como asimismo los créditos y documentos que sustituyan o reemplacen en todo o parte dichas obligaciones, sea mediante novación, reprogramación o cualquier otro modo o a cualquier otro título. La ampliación de la hipoteca consta en escritura pública otorgada el 30 de marzo de 2021, en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien (Repertorio N° 5859-2021).
- (j) Modificación y ampliación de la prohibición indicada en la letra h) precedente, producto de la misma modificación de contrato de financiamiento descrita en la letra i) anterior. La ampliación de la prohibición se encuentra inscrita a fojas 3.043 número 2525 del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 2021. La ampliación de la prohibición consta en escritura pública otorgada el 30 de marzo de 2021, en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien (Repertorio N° 5859-2021).

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Contingencia y compromisos, continuación

Otros compromisos

La Sociedad suscribió un acuerdo con el Banco de Chile con fecha 8 de julio de 2016, el cual ha sido modificado con fecha 11 de julio de 2019 y 10 de noviembre de 2020.

Mediante la modificación de fecha 10 de noviembre de 2020, Banco de Chile y la Sociedad acordaron una segunda modificación al acuerdo, eliminando la obligación señalada precedentemente e incorporando la siguiente nueva obligación de la Sociedad para con Banco de Chile:

Mantener una Deuda Financiera Máxima no superior a:

- (i) UF12.350.000 a diciembre 2020;
- (ii) UF12.220.000 a diciembre 2021;
- (iii) UF11.700.000 a diciembre 2022;
- (iv) UF11.150.000 a diciembre 2023;
- (v) UF10.750.000 a diciembre 2024 y en adelante, durante toda la vigencia del financiamiento.

Se entenderá por Deuda financiera la suma de las partidas de los últimos estados financieros consolidados anuales, y auditados de la Sociedad denominadas "Otros pasivos financieros, corrientes" y "Otros pasivos financieros, no corrientes".

La Sociedad da cumplimiento de este índice asociado a sus obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Contingencia y compromisos, continuación

Juicios pendientes

La Sociedad enfrenta diversas causas relacionadas con demandas por perjuicios civiles, principalmente relacionados con denuncias por infracción a la ley de protección de los derechos de los consumidores y demandas civiles de indemnización de perjuicios por la responsabilidad que le pudiera caber a la Sociedad en diversos robos ocurridos al interior de las instalaciones del Mall.

El detalle de estos juicios al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Causa	Carátula	Rol	Tribunal	Materia	Monto M\$	Estado
Civil	Comunidad Edificio Toscana con Desco S.A. e Inmobiliaria Mall de Viña del Mar	C-2802-2019	1° Juzgado Civil de Viña del Mar	Responsabilidad extracontractual	M\$117.602, más otros.	Por resolución de 23 de noviembre del mismo año se recibió la causa a prueba, resolución que, a la fecha, no ha sido aún notificada.
Civil	Game con Inmobiliaria Mall de Viña del Mar y Operaciones Centro Ciudad SpA	C-6-842-2021	Tribunal: 6° Juzgado Civil de Santiago.	Acción revocatoria concursal objetiva y subjetiva.	M\$5.000 más reajustes y otros costos.	Por resolución de fecha 15 de noviembre de 2021 se recibió la causa a prueba, encontrándose actualmente pendientes algunas diligencias probatorias solicitadas por las partes.
Policía local	Sin carátula	961-2020-CV.	2° Juzgado de Policía Local de Curicó.	Denuncia infraccional y demanda civil de indemnización de perjuicios por infracción a la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores	Hasta 300 UTM por cada infracción acreditada a raíz de la denuncia infraccional y M\$6.000 más reajustes y otros costos	La causa se encuentra en estado de ser fallada por el tribunal.
Civil	Jean con P&C Servicios Generales Limitada y otras	M-794-2021.	Juzgado de Letras del Trabajo de Valparaíso	Demanda Laboral	M\$2.989 más reajustes, intereses y otros costos	Audiencia única de contestación, conciliación y prueba fijada para el 15 de marzo de 2022.
Civil	Peralta con Mall del Centro de Concepción	C-4481-2018	Tribunal 2° Juzgado Civil de Concepción	Indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual	M\$4.300, más otros.	La notificación de la última resolución se encuentra pendiente.
Civil	Rivera & Arriagada Cía SpA con Mickey Goldmill Inversiones	C-6747-2020	3° Juzgado Civil de Concepción.	Demanda en juicio sumario de arrendamiento de cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios.	M\$248.997	Pendientes de ser ingresados a la última Corte de Apelaciones de Concepción.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Contingencia y compromisos, continuación

Juicios pendientes, continuación

Causa	Carátula	Rol	Tribunal	Materia	Monto M\$	Estado
Civil	Alla Medical Group con Mall del Centro de Concepción SpA	C-7.659-2021	18° Juzgado Civil de Santiago.	Demanda de rescisión del contrato de arrendamiento con indemnización de perjuicios.	M\$44.288 más otros costos.	Pendiente la solicitud de reanudación de la demanda por la parte interesada.
Civil	Mall del Centro de Concepción SpA con Mickey Goldmill Inversiones SpA	C-9.689-2021	10° Juzgado Civil de Santiago.	Demanda de terminación de contrato de arrendamiento, cobro de sumas adeudadas e intereses.	M\$47.658 más intereses moratorios corrientes y costos.	Pendiente la notificación de la demanda a la fecha.
Civil	Mellado con constructora Fuente Santa SpA y Mall del Centro de Concepción	O-1239-2021.	Juzgado de Letras del Trabajo de Concepción.	Demanda laboral.	M\$6.670 más reajustes, intereses y costos.	La audiencia preparatoria quedó fijada para el 10 de febrero de 2022.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Contingencia y compromisos, continuación

Juicios pendientes

El detalle de estos juicios al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Causa	Carátula	Rol	Tribunal	Materia	Monto M\$	Estado
Civil	Comunidad Edificio Toscana con Desco S.A. e Inmobiliaria Mall de Viña del Mar	C-2802-2019	1° Juzgado Civil de Viña del Mar	Responsabilidad extracontractual	M\$117.602, más otros.	Por resolución de 23 de noviembre del mismo año se recibió la causa a prueba, resolución que, a la fecha, no ha sido aún notificada.
Civil	Constructora ACG Limitada con Inmobiliaria Mall de Viña del Mar	C-5907-2019	2° Juzgado Civil de Viña del Mar	Responsabilidad contractual	M\$6.890 más IVA (daño emergente), M\$4.000 (daño moral) y costas	Las partes han negociado un acuerdo extrajudicial para poner término al juicio, el cual se materializará a través de la firma de una escritura de transacción, desistimiento, renuncia.
Policía Local	Sin carátula	17275-2019	3° Juzgado de Policía Local de Viña del Mar	Infracción por ejecución de trabajos sin permiso y ruidos molestos	0,5% a 20% del presupuesto de la obra (ejecución de trabajos sin permiso municipal), 1 a 5 UTM (ruidos molestos)	Está pendiente la dictación y notificación de la sentencia.
Civil	Servicio de Impuestos Internos con Inmobiliaria Mall Viña del Mar	RIT GS-14-00012-2018	Tribunal Tributario y Aduanero de Valparaíso	Multa por documentos cuestionados	M\$75.830	Por efecto de la pandemia, la Corte de Apelaciones de Valparaíso, no ha avanzado mayormente en la tramitación.
Civil	Peralta con Mall del Centro de Concepción	C-4481-2018	Tribunal 2° Juzgado Civil de Concepción	Indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual	M\$4.300, más otros.	La notificación de la última resolución se encuentra pendiente.
Civil	Tapia con Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	O-1390-2020	Tribunal 1° Juzgado Civil de Concepción	Despido injustificado y cobro de prestaciones	M\$7.500, más otros.	No se llegó a conciliación y la audiencia de juicio fue programada.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(25) Contingencia y compromisos, continuación

Juicios pendientes, continuación

Causa	Carátula	Rol	Tribunal	Materia	Monto M\$	Estado
Civil	Pérez con Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	T-446-2020	Juzgado del Letras del Trabajo de Valparaíso	Vulneración de los derechos fundamentales	M\$26.377 más otros.	Audiencia de juicio fijada para el 21 de junio de 2021.
Civil	Díaz con Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.	T-495-2020	Juzgado del Letras del Trabajo de Valparaíso	Vulneración de los derechos fundamentales	M\$26.097 más otros.	Audiencia preparatoria fijada para el 1 de febrero de 2021. La demanda no ha sido contestada.
Civil	Rivera & Arriagada y Cia. SpA con Mickey Goldmill Inversiones SpA	C-6.747-2020	Juzgado Civil de Concepción	Demanda en juicio sumario de arrendamiento de cumplimiento forzado de contrato con indemnización de perjuicios.	M\$248.997 (M\$61.566 a título de daño emergente y M\$187.431 por concepto de lucro	Recurso de reposición se encuentra, a la fecha, pendiente de resolución.

De acuerdo con lo informado por el asesor legal de la Sociedad, de los juicios antes señalados, no se derivan pasivos contingentes que deban ser registrados por la Sociedad al cierre del ejercicio.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y SUBSIDIARIA

Notas a los Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(26) Eventos posteriores

Entre el 1 de enero de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no han ocurrido hechos posteriores de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa a los saldos o la interpretación de los presentes estados financieros consolidados.