

**INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A.
Y FILIAL**

Estados Financieros Consolidados
al 31 de diciembre de 2023 y 2022
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados Consolidados de Situación Financiera

Estado Consolidados de Resultados por Función

Estado Consolidados de Resultados Integrales

Estado Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado Consolidados de Flujo de Efectivo, Método Directo

Notas a los Estados Financieros Consolidados

CLP : Cifras expresadas en pesos chilenos

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos

UF : Cifras expresadas en unidades de fomento

USD: Cifras expresadas en dólares estadounidenses



Informe de los Auditores Independientes

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

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los correspondientes estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

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 Filial al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board (IASB)).

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestras auditorías de los estados financieros consolidados se nos requiere ser independientes de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades 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 NIIF emitidas por el IASB. 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.

Al preparar los estados financieros consolidados la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial para continuar como una empresa en marcha por al menos los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.



Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable que los estados financieros consolidados como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

- Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.
- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.
- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría 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 Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.
- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.
- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Filial para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Gonzalo Rojas Ruz

KPMG Ltda.

Viña del Mar, 6 de marzo de 2024

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

ACTIVOS	Nota	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	17.059.541	39.246.086
Otros activos financieros, corrientes	6	99.929.173	-
Otros activos no financieros, corrientes	7	405.793	125.059
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	8	5.738.870	8.910.148
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	7.165	161.406
Total activos corrientes		123.140.542	48.442.699
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros no corrientes	7	80.263	-
Cuentas por cobrar no corrientes	8	5.693.804	3.177.104
Activos intangibles	11	8.969.541	9.194.098
Propiedades, planta y equipo, neto	12	951.304	799.050
Propiedades de inversión	13	617.131.641	587.201.125
Activos por derecho de uso	19	915.762	-
Total activos no corrientes		633.742.315	600.371.377
Total activos		756.882.857	648.814.076

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2023 M\$	2022 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	15	167.516.442	88.574.041
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.009.024	5.871.118
Pasivos por impuestos corrientes	10	1.964.414	3.734.374
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	257.204	258.118
Pasivos por arrendamientos corrientes	19	243.389	-
Total pasivos corrientes		176.990.473	98.437.651
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	234.525.421	254.527.691
Pasivos por impuestos diferidos	14	107.918.449	99.479.523
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	3.086.786	2.889.560
Pasivos por arrendamiento no corrientes	19	724.793	-
Total pasivos no corrientes		346.255.449	356.896.774
Total pasivos		523.245.922	455.334.425
Patrimonio			
Capital emitido	20	26.102.080	26.102.080
Ganancias acumuladas		206.920.375	166.763.091
Otras reservas		614.480	614.480
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		233.636.935	193.479.651
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		233.636.935	193.479.651
Total pasivos y patrimonio neto		756.882.857	648.814.076

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR FUNCIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Nota	Acumulados	
		01.01.2023	01.01.2022
		31.12.2023	31.12.2022
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	59.996.700	53.397.960
Costo de ventas	22	(4.469.159)	(1.259.146)
Ganancia bruta		55.527.541	52.138.814
Gasto de administración	22	(2.988.612)	(4.294.303)
Otros ingresos por función	26	26.557.801	59.109.539
Ganancia (pérdida) por actividades de operación		79.096.730	106.954.050
Ingresos financieros	24	4.811.632	2.557.134
Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	22	(1.142.228)	399.178
Costos financieros	24	(15.671.008)	(9.938.929)
Resultado por unidades de reajuste	25	(10.846.478)	(41.238.859)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		56.248.648	58.732.574
Gasto por impuesto a las ganancias	14	(16.091.364)	(21.073.422)
Ganancia (pérdida)		40.157.284	37.659.152
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de la controladora		40.157.284	37.659.152
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		40.157.284	37.659.152
Ganancia (pérdida) por acción básica	21	15.457	14.495

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Acumulados	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	40.157.284	37.659.152
Ajustes de cobertura de flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	40.157.284	37.659.152
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	40.157.284	37.659.152
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	40.157.284	37.659.152

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

2023	Notas	Capital emitido	Reservas de coberturas de flujo de caja	Otras Reservas Varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
		M\$	M\$ (1)	M\$ (2)	M\$ (1+2)	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2023		26.102.080	-	614.480	614.480	166.763.091	193.479.651	-	193.479.651
Resultado Integral									
Ganancia		-	-	-	-	40.157.284	40.157.284	-	40.157.284
Resultado integral		-	-	-	-	40.157.284	40.157.284	-	40.157.284
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	-	40.157.284	40.157.284	-	40.157.284
Saldo Final al 31.12.2023		26.102.080	-	614.480	614.480	206.920.375	233.636.935	-	233.636.935

2022	Notas	Capital emitido	Reservas de coberturas de flujo de caja	Otras Reservas Varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
		M\$	M\$ (1)	M\$ (2)	M\$ (1+2)	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2022		26.102.080	(5.153.455)	614.480	(4.538.975)	129.103.939	150.667.044	-	150.667.044
Resultado Integral									
Ganancia		-	-	-	-	37.659.152	37.659.152	-	37.659.152
Otro resultado integral	20	-	5.153.455	-	5.153.455	-	5.153.455	-	5.153.455
Resultado integral		-	5.153.455	-	5.153.455	37.659.152	42.812.607	-	42.812.607
Total de cambios en patrimonio		-	5.153.455	-	5.153.455	37.659.152	42.812.607	-	42.812.607
Saldo Final al 31.12.2022		26.102.080	-	614.480	614.480	166.763.091	193.479.651	-	193.479.651

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Nota	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		67.063.223	56.740.010
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.260.256)	(3.324.881)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(6.335.425)	(4.602.679)
Impuestos a las ganancias reembolsados		(3.731.639)	973.477
Intereses recibidos	24	4.811.632	2.557.134
Impuesto al valor agregado y otros impuestos (pagados)		(14.139.772)	(1.418.029)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		45.407.763	50.925.032
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Inversiones en otros activos corrientes	6	(94.872.019)	-
Compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles	11 y 12	(533.905)	(471.764)
Compras de propiedad de inversión	13	(3.582.664)	(3.956.929)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(98.988.588)	(4.428.693)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Obtención de préstamos	5	94.872.019	9.449.269
Pago de préstamos	5	(43.801.151)	(49.347.642)
Pago de pasivos por arrendamiento	19	(305.212)	-
Pago de pasivos por arrendamiento interés	19	(39.232)	-
Intereses pagados	5	(19.332.144)	(20.886.189)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		31.394.280	(60.784.562)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(22.186.545)	(14.288.223)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		(22.186.545)	(14.288.223)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		39.246.086	53.534.309
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		17.059.541	39.246.086

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL

ÍNDICE

Nota 1.- Información general	9
Nota 2.- Bases de presentación	9
Nota 3.- Políticas contables significativas	16
Nota 4.- Políticas contables y cambios en las estimaciones contables	28
Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo	29
Nota 6.- Otros activos financieros	31
Nota 7.- Otros activos no financieros	31
Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes	32
Nota 9.- Partes relacionadas	35
Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes	36
Nota 11.- Activos intangibles	36
Nota 12.- Propiedades, planta y equipo	37
Nota 13.- Propiedades de inversión	38
Nota 14.- Impuestos diferidos	39
Nota 15.- Otros pasivos financieros	40
Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados	44
Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	44
Nota 18.- Otros pasivos no financieros	45
Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento	46
Nota 20.- Patrimonio	48
Nota 21.- Ganancia por acción	50
Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios	50
Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados	51
Nota 24.- Ingresos y costos financieros	52
Nota 25.- Resultado por unidad de reajuste	52
Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función	53
Nota 27.- Estados financieros resumidos de la filial	53
Nota 28.- Segmentos de operación	54
Nota 29.- Arrendamientos operativos	55
Nota 30.- Administración de riesgos financieros	56
Nota 31.- Determinación valor razonable	60
Nota 32.- Medio ambiente	61
Nota 33.- Contingencias y compromisos	61
Nota 34.- Hechos posteriores	62

Nota 1.- Información general

1.1 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 y Ripley Marina S.A. no ejerciendo ninguno de estos accionistas un control directo sobre la Sociedad.

Actualmente, la Sociedad tiene una dotación total de 142 empleados, de los cuales 19 corresponden a gerentes y subgerentes, (159 empleados en 2022, de los cuales 16 correspondían a gerentes y subgerentes).

La filial 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.

Nota 2.- Bases de presentación

2.1 Bases de preparación y presentación

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y 2022, han sido preparados de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y su filial. Cada entidad prepara sus Estados Financieros siguiendo los principios y criterios contables vigentes, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros y propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo, o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando otra técnica de valoración directa. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad considera las características de los activos o pasivos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y / o revelación de los Estados Financieros Consolidados se determina de forma tal, a excepción de:

- i) Las transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2,
- ii) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIIF 16, y
- iii) Las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor de mercado, (pero que no son su valor razonable, tales como el valor neto realizable de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36).

Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las proyecciones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes disponibles. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la Administración sobre los ingresos y costos de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

2.2 Período cubierto por los Estados Financieros Consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Resultados Consolidados por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.3 Declaración de cumplimiento

Estos Estados Financieros Consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 6 de marzo del 2024. Por lo tanto, los presentes Estados Financieros Consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1. Los Estados Financieros Consolidados son presentados en miles de pesos (moneda funcional) y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y su filial.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.4 Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2023 y siguientes:

a) Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2023:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 17, Contratos de Seguros</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</i>
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</i>
<i>Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</i>
<i>Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.</i>
<i>Reforma Tributaria Internacional – Reglas Modelo Pilar Dos (enmiendas a NIC 12)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023</i>

La Administración ha evaluado la aplicación de estas nuevas enmiendas y no ha identificado efectos contables significativos en los estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos

b) Las siguientes Enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 11 Y NIC 28)</i>	<i>Fecha diferida indefinidamente.</i>
<i>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiación de Proveedores (Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.</i>
<i>Acuerdos de Financiamiento de Proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.</i>

La Administración aún se encuentra evaluando las implicancias que podrían generar las mencionadas normas y modificaciones

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

c) Las siguientes Enmiendas de sostenibilidad han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.</i>
<i>NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.</i>

La Administración aún se encuentra evaluando las implicancias que podrían generar las mencionadas normas y modificaciones

2.5 Bases de consolidación

Los Estados Financieros Consolidados incorporan los Estados Financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (su filial). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- a) 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);
- b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- c) 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:

- a) 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;
- b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- d) cualquier hecho y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes cuando esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad evalúa en cada cierre contable 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 filial 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 filial 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 filial.

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.

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

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

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 las participaciones de la Sociedad en filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una filial 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 neto 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 ejercicio.

Cuando se pierde control de una filial, 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 filial y cualquier participación no controladora

Cuando los activos de la filial son medidos a montos revaluados o a 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 ganancias acumuladas como se especifica por las NIIF aplicables). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la antigua filial 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.

La entidad controlada por la Sociedad es la que se indica en el siguiente cuadro:

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	Porcentaje de Participación			
				31.12.2023		31.12.2022	
				Directo	Indirecto	Total	Total
96.847.320-4	Mall del Centro de Concepción SpA	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	100,00%

2.6 Juicios, estimaciones y suposiciones contables significativas

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados bajo NIIF la Administración de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. ha realizado estimaciones basados en hipótesis que básicamente se refieren a:

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.

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.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

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

Provisiones: La determinación de la cantidad a provisionar se basa en la mejor estimación de los desembolsos que deberá pagar por la obligación, considerando toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes como asesores legales y consultores.

Estimación para pérdidas crediticias: Al cierre de cada mes contable, el área de contabilidad realiza el cálculo de la provisión de deterioro de cuentas por cobrar, modelo de pérdidas crediticias. Para ejecutar lo anterior, dispone tanto de las bases de deuda y garantías de clientes, de esta forma se obtendrá la deuda descubierta de garantías para cada uno de los clientes.

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.

Estimación plazo del arrendamiento: Su cálculo está basado en la duración de los contratos, según los términos establecidos y cada contrato cuenta con cláusula de termino anticipado.

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

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.

2.7 Moneda funcional

Los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y filial se presentan en la moneda del ambiente económico en el cual operan las sociedades, que para la matriz es el peso chileno (moneda funcional). Para propósitos de los Estados Financieros Consolidados, son expresados en miles pesos chilenos, que es la moneda de presentación del Grupo.

Moneda	31.12.2023	31.12.2022
	\$	\$
UF (1)	36.789,36	35.110,98
Dólar Estadounidense	877,12	855,86

(1) La Unidad de fomento (UF) es una unidad monetaria denominada en pesos chilenos indexada a la tasa de inflación de Chile. Los efectos generados por actualización de activos y pasivos en UF se registran en el rubro Resultado por unidades de reajuste en el Estado Consolidado de Resultados Integrales.

2.8 Moneda de presentación

Los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y filial, se presentan en pesos chilenos, en cumplimiento de NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Los activos y pasivos de operaciones en el extranjero, incluido la plusvalía y los ajustes al valor razonable que surgen en la adquisición, son convertidos a pesos a la tasa de cambio de la fecha de balance. Los ingresos y gastos de las operaciones en el extranjero son convertidas a pesos, a la tasa de cambio promedio.

2.9 Moneda Extranjera 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.

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".

2.10 Grado de redondeo utilizado en los estados financieros consolidados

La información es presentada en pesos chilenos y ha sido redondeada a la unidad de mil más cercana (M\$).

Nota 3.- Políticas Contables Significativas

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 filial 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.

3.1 Instrumentos financieros

La Sociedad y su filial 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.

3.1.1 Activos financieros a costo amortizado

La Sociedad y su filial 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 filial 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.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia, descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que se han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero. Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero, desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales por función y se incluye en la línea "Ingresos financieros".

3.1.2 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.

Los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores se miden a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

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

- La Sociedad y su filial 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 filial 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.
 - Medición: En el reconocimiento inicial, la Sociedad y su filial 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.
 - Deterioro: La Sociedad y su filial revisaron la metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada. (Ver. Nota 2.6)

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos.

- Política Crediticia: 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.

La Sociedad Inmobiliaria y filial, sólo acepta pagos al contado a la fecha de vencimiento de todos los servicios que comercializa y factura, esto quiere decir, hasta 15 días después de su facturación. Toda solicitud de financiamiento o condición de pago distinta del punto anterior debe contar con niveles de autorización por parte de la Administración. Tasas para cobro de intereses de deudores.

Moneda	Tasa nominal mensual
CLP*	2,585%
UF	0,50%

*interés aplicado según máxima convencional

- 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.

3.1.3 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.

3.1.4 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. En la cuenta de Otros Resultados Integrales se registra cualquier utilidad o pérdida que surja de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el ejercicio.

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.

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

Los instrumentos clasificados de acuerdo a las diversas categorías según el detalle anterior son los siguientes:

Activos Financieros	Nota	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos financieros a costo Amortizado			
Efectivo y efectivo al efectivo	5	124.017	21.362.439
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corriente	8	5.738.870	8.910.148
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	9	7.165	161.406
Cuentas por cobrar no corrientes	8	5.693.804	3.177.104
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado			
Otro efectivo y equivalente al efectivo	5	16.935.524	17.883.647
Otros activos financieros, corrientes	6	99.929.173	-
Total		128.428.553	51.494.744

Pasivos Financieros	Nota	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Pasivos financieros a costo Amortizado			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	167.516.442	88.574.041
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	234.525.421	254.527.691
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	17	7.009.027	5.871.118
Pasivos por arrendamiento, corriente	19	243.389	-
Pasivos por arrendamiento, no corriente	19	724.793	-
Total		410.019.072	348.972.850

- Contabilidad de cobertura: La Sociedad designará ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al 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. Al 31 de diciembre 2023, la Sociedad no posee estos instrumentos.

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 que ocurre 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.

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

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.

La medición del valor razonable se desglosa en tres niveles jerárquicos: Nivel 1, 2 o 3.

Nivel 1: Los inputs son, sin ajustar los precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a la fecha de medición.

Nivel 2: Inputs (distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1) son directa o indirectamente observables para el activo o pasivo mediante correlación con los datos de mercado en la fecha de medición y de acuerdo con la duración prevista del activo o pasivo.

Nivel 3: Los inputs no son observables y reflejan la mejor estimación de la gerencia de lo que los participantes del mercado usarían en la fijación del precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Se tiene en cuenta el riesgo inherente a la técnica de valoración y el riesgo inherente a los inputs usados en la determinación de la estimación.

3.2 Activos intangibles distintos a la plusvalía

Corresponden a desembolsos por concepto de licencia de software y derecho de marca originados por combinaciones de negocios. La Sociedad y su filial 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 del ejercicio.

La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a: Las licencias de software en 36 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 o plusvalías puedan estar deteriorado o al menos una vez al año, 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 útil indefinida a finita es realizada en base prospectiva.

La Sociedad mantiene un activo Intangible de vida útil indefinida distintos de Plusvalía, como consecuencia de su inversión en Mall Concepción. Dados los resultados del proceso de asignación del precio de adquisición de la Compañía (NIIF 3), efectuado en el año 2019, en este caso específico el activo intangible de vida útil indefinida, asociado con la UGE determinada como la marca "Mall del Centro". Se definió vida útil indeterminada, ya que se tiene derecho a utilizarla de forma permanente y no existen planes para eliminar su utilización por lo que se efectúa el test de deterioro una vez al año como mínimo.

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

La determinación del valor justo de la Marca se ha realizado aplicando la metodología basada en “Ahorro de Royalty”. Esta metodología se basa en el hecho que, si la Compañía no fuera dueña de la Marca, para poder utilizarla debería pagar a un tercero un arrendamiento o royalty por su uso. Bajo este método, el valor del intangible se asocia al ahorro del pago periódico de Royalty y se determina como el valor presente de estos flujos de ahorro después de impuestos.

La estimación del valor del Royalty se hace considerando que éste corresponde a un porcentaje de los ingresos anuales de la sociedad que utiliza la marca.

Específicamente, para determinar el valor de la marca "Mall del Centro", se han utilizado los siguientes criterios:

1. Dado que no se cuenta con referencias de tasas de Royalty de mercado, asociadas a franquicias de centros comerciales, para determinar la tasa a aplicar para la evaluación de la Marca, se ha aplicado la metodología conocida como “Rule of Thumb”. Esta “regla” es claramente definida en un artículo publicado por la prestigiosa enciclopedia “The Encyclopedia of Patent Practice and Invention Management”, en el que se analizan un gran número de acuerdos de licencias relacionados tanto con transacciones entre particulares, como con acuerdos derivados de sentencias judiciales. En dichos acuerdos se observa que el porcentaje medio de “royalty” aplicado se sitúa en un rango comprendido entre el 25% y el 33%, de los márgenes operacionales de las compañías que se asocian con la marca correspondiente.
2. El margen, para efectos del cálculo de la tasa de Royalty que se deriva de la aplicación de la Rule of Thumb, se ha definido como el margen operacional del negocio menos una estimación del flujo de caja asociado con el servicio de una deuda financiera teórica (intereses más amortizaciones).
La deuda teórica que se ha considerado para el análisis corresponde al 80% del valor de las Propiedades de Inversión, según información del balance que se consideró como referencia al costo de la inversión inicial. Se asume que este valor es financiado a través de un crédito a 20 años, sujeto a una tasa de interés fija de UF + 2,1%. El porcentaje de financiamiento vía deuda se ha definido en base a conversaciones con el Cliente. La tasa de interés utilizada se obtiene de referencias de las tasas de colocación de emisiones de bonos de largo plazo, recientemente realizadas por Cencosud y Parque Arauco.
3. La tasa de Royalty utilizada corresponde a un 10% de los ingresos anuales y ha sido determinada aplicando el 25% (rango inferior de la Rule of Thumb) al margen promedio del período histórico.
4. Para estimar los flujos de ahorro de Royalty que determinan el valor de la Marca, se ha aplicado la tasa mencionada en el punto anterior a los ingresos proyectados para el período comprendido.
5. Dado que se asume que este activo intangible tiene una vida útil indefinida, se considera un valor residual igual al valor del último flujo proyectado descontado a perpetuidad. No se supone crecimiento real para el cálculo del valor de la perpetuidad

3.3 Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos son registradas al costo de adquisición neto de depreciación acumulada y de las posibles pérdidas por deterioro de su valor. El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo

La Sociedad y su filial utilizan como método de depreciación el método lineal, depreciando los activos de propiedades, plantas 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.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes. Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes.

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurrir.

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

	Rango (meses)
Equipamiento de tecnologías de información	24 – 84
Instalaciones fijas y accesorios	24 – 120
Otras propiedades, planta y equipos	24 – 120

3.4 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. Sin perjuicio de lo anterior, se revisa de forma trimestral todos los parámetros del modelo con la finalidad de anticipar posibles efectos materiales que se deban registrar producto de desviaciones en las variables proyectadas. En caso de que el efecto sea material se procede a ajustar el valor de la propiedad de inversión en el período trimestral respectivo, reconociendo el efecto en el resultado del período en el cual se determinó el ajuste. 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.

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos, edificios y locales comerciales 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. Los terrenos adquiridos para el desarrollo de proyectos se valorizan a su valor de compra, más los costos asociados necesarios para su habilitación y uso, 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. En los ejercicios informados 2023 y 2022, la Sociedad no mantiene terrenos a la espera de proyectos en curso.

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 enajenó.

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

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

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 Generadores de Efectivo y/o Propiedades de Inversión utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

- **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.
 - 4.- **Relación de apalancamiento:** la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 52% - 48% entre fondos ajenos y fondos propios, y también observando los levantamientos anuales que se obtienen desde Damodaran.

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 de los pesos chilenos, ya que los flujos descontados son determinados en Unidades de Fomento (UF) y por consecuencia la tasa de descuento determinada es la tasa real.
- **Planes 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.
- **Tasa de crecimiento de los ingresos:** Las tasas de crecimiento de los ingresos son relativas para cada propiedad de inversión, 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.

Tasa de Crecimiento - Ingresos		
Región	2023	2022
V Región	0%-2,5%	0%-4%
VII Región	0%-2,5%	0%-4%
VIII región	0%-2,5%	0%-4%

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

- **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.

Tasa de Crecimiento – Costos		
Región	2023	2022
V Región	0%-2,5%	0%-4%
VII Región	0%-2,5%	0%-4%
VIII región	0%-2,5%	0%-4%

- **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. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones de la administración sobre los ingresos y costos de las unidades generadoras de efectivo utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y expectativas.
- 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 mantenimiento 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. La sociedad ha optado por el método del valor razonable, y en función de lo señalado en el párrafo 40 de la NIC 40, la sociedad debe medir el Valor Razonable de acuerdo a lo señalado en la NIIF 13; la técnica de valoración que se utiliza es el enfoque del ingreso. La medición del valor razonable dependerá de los hechos y circunstancias específicas del activo o pasivo que se está midiendo y, a su vez, los flujos y tasas de descuento deben ser congruentes internamente. Debido a esto, es importante reafirmar que este tipo de activos requieren un periodo de madurez mayor a 5 años, por esa razón se usan supuestos de tasas y se proyectan flujos por el periodo de 10 años o más. 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. La Sociedad no cuenta con propiedades de inversión que hayan sido obtenidas por medio de contratos de arrendamiento que impliquen registrar la NIIF 16, y por consecuente, reconocer un activo por derecho de uso.
- Considerando que la Sociedad y su filial, 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.

3.5 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.

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)**3.6 Deterioro de activos financieros y no financieros****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 filial realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor 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.

Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 exige un modelo de pérdidas crediticias esperadas. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario que ocurra un evento crediticio para que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Una pérdida por deterioro para los saldos por cobrar a clientes se produce cuando existe una evidencia objetiva de que la Sociedad y su filial no serán capaces de cobrar todos los importes de acuerdo a los términos originales de las cuentas a cobrar. Algunos indicadores de que una cuenta por cobrar pueda ser incobrable son las dificultades financieras, inicio de un proceso de quiebra, una reestructuración financiera y antigüedad de la morosidad de los clientes. El importe y cálculo de la estimación por pérdida por deterioro, se mide en una cantidad igual a las "Pérdidas Crediticias Esperadas", utilizando el enfoque simplificado establecido en NIIF 9 y para determinar si existe o no deterioro sobre la cartera se realiza un análisis de riesgo de acuerdo a la experiencia histórica sobre la incobrabilidad de la misma, considerando también otros factores de antigüedad hasta llegar a un 100% de las deudas superiores a 360 días, y de aquellos casos que, de acuerdo a la política, se estiman pérdidas parciales por deterioro sobre análisis individuales caso a caso.

La Sociedad y su filial consideran que estos activos financieros podrían estar deteriorados cuando:

- i) Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito en su totalidad, o
- ii) El activo financiero ha excedido la fecha de vencimiento acordada contractualmente

a) Medición de la pérdida esperada

La Pérdida Crediticia Esperada corresponde a la probabilidad de pérdidas crediticias de acuerdo con la historia reciente, considerando la incobrabilidad de los últimos 12 meses. Estos ratios históricos se ajustan de acuerdo a la mensualidad y monto de los diferentes documentos por cobrar comerciales históricos. Complementariamente se analiza la cartera de acuerdo con su probabilidad de solvencia en el futuro, su historia financiera reciente y las condiciones de mercado, para determinar la categoría del cliente, para la constitución de provisión en relación a su riesgo definido.

La experiencia de pérdida crediticia real es ajustada por factores de escala para reflejar las diferencias entre las condiciones económicas durante el período en el que se recolectó la información histórica y la visión de la Sociedad de las condiciones económicas durante las vidas esperadas de las cuentas por cobrar. Los factores de escala se basaron en las tasas históricas de morosidad de carteras comerciales, información que es pública y dada por la superintendencia financiera del país, y el comportamiento de los spreads de bonos corporativos de clasificación BBB, información pública encontrada en herramientas de apoyo financiero, como es el caso de la fuente Riskamerica. Dado que el factor Looking Forward busca llevar el comportamiento histórico de pago a la realidad actual, se define un recálculo de éste al menos

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

una vez al año.

b) Deterioro crediticio

En cada fecha de presentación de los Estados Financieros, la Sociedad y su filial evalúan si estos activos financieros contabilizados a costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene “deterioro crediticio” cuando ocurren uno o más eventos que generan un impacto perjudicial en la estimación de los flujos de efectivo futuros.

Los créditos y cuentas por cobrar comerciales corrientes se reconocen a su valor nominal y no se descuentan. La Sociedad y su filial han determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

3.7 Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

3.7.1 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.

3.7.2 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.

3.8 Arrendamientos

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

La Sociedad como arrendatario: Los arrendamientos de oficinas y terrenos de ciertos centros comerciales se reconocen como un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente a la fecha en que el activo arrendado esté disponible para su uso por el Grupo. Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se carga a la utilidad o pérdida durante el periodo de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los pagos:

- Pagos fijos menos los incentivos de arrendamiento por cobrar.
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa.
- Los importes que se espera sean pagaderos por el arrendatario en garantía de valor residual.
- Precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción.
- Los pagos de multas por la terminación del contrato de arrendamiento, si el término del arrendamiento refleja al arrendatario que ejerce esa opción.

Los activos por derecho de uso generados por arriendo de oficinas que se presentan en el rubro Activos por derecho de uso se miden a su costo incluyendo lo siguiente:

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido.
- Cualquier costo directo inicial.
- Costos de restauración.

Los flujos futuros de desembolso de los arrendamientos que son descontados a una tasa incremental de financiamiento, la que considera: plazo, tipo de moneda, tipo de bien y valor del pasivo no descontado.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar.

3.9 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 filial 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.

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.

3.10 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado 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.

3.11 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.

3.12 Políticas 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 2023 y 2022, 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 ejercicio 2023 y 2022, respectivamente.

Nota 3.- Políticas Contables significativas (continuación)

3.13 Reclasificaciones

En 2023, la Sociedad modificó la forma de presentar el costo de ventas y gastos de administración relacionado con los servicios comunes que obtiene la Sociedad (pagos) y que transfiere a sus locatarios (cobros), presentándolos netos en los rubros de ingresos de actividades ordinarias y costos de ventas, de acuerdo con lo señalado en IFRS 15. De esta forma, para mejorar la presentación de estos rubros en los Estados Financieros Consolidados, se realizaron las siguientes reclasificaciones en los valores comparativos de 2022, las cuales no generas cambios en la ganancia del ejercicio.

	Acumulados		
	Saldo reportado	Nuevo saldo reportado	Variación
	2022 M\$	2022 M\$	
Ingresos de actividades ordinarias	56.963.125	53.397.960	(3.565.165)
Costo de ventas	(5.299.478)	(1.259.146)	4.040.332
Gasto de administración	(3.419.957)	(4.294.303)	(874.346)
Deterioro cuentas por cobrar	-	399.179	399.179
Total	48.243.690	48.243.690	-

3.14 Estado de flujo de Efectivo

El Estado de Flujo de Efectivo Consolidado considera los movimientos de caja realizados durante el período, los cuales se detallan a continuación:

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiéndose por estos las inversiones con un vencimiento original de tres meses o menor de alta liquidez y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Actividades de Operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios de Inmobiliaria Mall viña del Mar y su filial, así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero, este incluye los intereses pagados del periodo.

La Sociedad considera efectivo y equivalente al efectivo los saldos de efectivo mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que se estipula liquidar a menos de 3 meses, más los intereses devengados al cierre de cada periodo.

Nota 4.- Políticas contables y cambios en las estimaciones contables

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022.

Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Conceptos	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Efectivo en caja	3.350	4.925
Saldos en bancos (a)	120.667	251.223
Total efectivo	124.017	256.148
Inversiones a corto plazo (b)	16.935.524	17.883.647
Depósito a plazo (c)	-	21.106.291
Total equivalentes al efectivo	16.935.524	38.989.938
Efectivo y equivalentes al efectivo	17.059.541	39.246.086

(a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el rubro de saldos en bancos corresponde al efectivo de libre disponibilidad de la compañía.

(b) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022 el rubro de inversiones a corto plazo corresponde principalmente a fondos mutuos, inversiones en cartera administrada liquidables en menos de 90 días.

El detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota	31.12.2023
			M\$	M\$
BANCHILE	\$	329,5528377	1.441,8321	475.160
BANCHILE	\$	767,9431344	1.285,8400	987.452
BANCO BCI	\$	78,6902066	111.499,4620	8.773.916
BANCO BCI	\$	404,6417354	12.533,5366	5.071.592
BANCO SCOTIABANK	\$	381,4251395	2.353,9956	897.873
BANCO ITAÚ	\$	199,5865019	2.293,2125	457.694
BANCO SANTANDER	\$	159,2979929	1.687,8988	268.879
BCI (USD)	USD	88,4304933	33,4500	2.958
Totales				16.935.524

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota	31.12.2022
			M\$	M\$
BANCHILE	\$	2.644.062,78	1,1356455	3.002.718
BANCO SANTANDER	\$	235.458,69	1,5289306	360.000
BANCO BCI	\$	139.320,63	14,6933258	2.047.083
BANCO ITAÚ	\$	113.390,36	2,0693887	234.649
BANCHILE AGF S.A.	\$	10.546.213,75	1,16053	12.239.197
Totales				17.883.647

(c) Al 31 de diciembre de 2022, el detalle de los depósitos a plazo es el siguiente:

Institución	Moneda	Fecha Colocación	Fecha rescate	Tasa de interés	31.12.2022
				mensual %	M\$
BANCO SCOTIABANK	Pesos/UF	14-02-2022	15-02-2023	0,204%	21.106.291
Totales					21.106.291

Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo (continuación)

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

Tipo moneda	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Peso Chileno	17.056.582	39.246.086
Dólar Estadounidense	2.959	-
Total	17.059.541	39.246.086

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 su filial, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre 2022. 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 flujo de efectivo como flujo de efectivo de actividades de financiamiento:

2023	Saldo al 01.01.2023(*)	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo al 31.12.2023
		Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Unidad de reajuste	Interés	Otros Cambios (**)	
Pasivos que se originan de actividad Financiera	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M
Préstamos Bancarios	343.101.732	94.872.019	(43.801.151)	(19.332.144)	374.840.456	12.068.762	15.423.981	(291.336)	402.041.863
Pasivos por arrendamientos (1)	-	1.183.702	(305.212)	(39.232)	839.258	63.738	39.232	25.954	968.182
TOTAL	343.101.732	96.055.721	(44.106.363)	(19.371.376)	375.679.714	12.132.500	15.463.213	(265.382)	403.010.045

2022	Saldo al 01.01.2022(*)	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo al 31.12.2022
		Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Unidad de reajuste	Interés	Otros Cambios (**)	
Pasivos que se originan de actividad Financiera	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M	\$M
Préstamos Bancarios	358.210.520	9.449.269	(49.347.642)	(20.886.189)	297.425.958	28.110.887	9.848.222	7.716.665	343.101.732
TOTAL	358.210.520	9.449.269	(49.347.642)	(20.886.189)	297.425.958	28.110.887	9.848.222	7.716.665	343.101.732

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

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

(1) Los flujos de efectivo pagados durante el ejercicio fueron de M\$305.212 y M\$39.232 que suman un total de M\$344.444.-

Nota 6.- Otros activos financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	M\$		M\$	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Depósito a plazo (*)	99.929.173	-	-	-
Otros activos financieros	99.929.173	-	-	-

(*) Corresponde a saldo en depósito a plazo los cuales se mantienen como reserva para cumplimiento de obligación financiera en caso de no liquidez, de acuerdo con siguiente detalle:

Institución	Fecha de colocación	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Saldo al 31.12.2023
			%	M\$
Banco BCI	30-06-2023	14-08-2024	0,42%	37.973.086
Banco BCI	30-06-2023	14-08-2024	0,42%	37.973.086
Banco BCI	30-06-2023	14-08-2024	0,42%	23.983.001
Total				99.929.173

Nota 7.- Otros activos no financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	M\$		M\$	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Seguros pagados por anticipados	161.333	125.059	-	-
Gastos anticipados marketing	14.583	-	-	-
Otros pagos anticipados (*)	-	-	80.263	-
Siniestros reclamados	229.877	-	-	-
Otros activos no financieros	405.793	125.059	80.263	-

*Otros pagos anticipados corresponden a desembolsos por proyectos en desarrollo principalmente proyectos de TI

Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y 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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes es el siguiente:

Corriente	31.12.2023			31.12.2022		
	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	4.777.258	(370.514)	4.406.744	6.859.566	(253.355)	6.606.211
Documentos por cobrar (a)	2.404.853	(1.395.175)	1.009.678	2.688.510	(495.380)	2.193.130
Deudores varios (b)	322.448	-	322.448	110.807	-	110.807
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7.504.559	(1.765.689)	5.738.870	9.658.883	(748.735)	8.910.148

a) Documentos por cobrar corresponde a cheques en cartera, cheques protestados y deuda en cobranza judicial.

b) Deudores varios corresponde a importes de menor valor que no son considerados un riesgo para la compañía, por lo tanto, no generan deterioro.

Estratificación de Cartera:

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 se presentan las siguientes carteras con exposición al riesgo crediticio:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2023									Total M\$
	Vigente	0-30 ds	31-60 ds	61-90 ds	91-120 ds	121-200 ds	201-280 ds	281-360 ds	> 361 ds	
Facturas por cobrar, bruto	1.977.477	1.223.903	384.625	91.030	23.632	354.615	175.813	8.557	537.606	4.777.258
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(3.702)	(4.132)	(1.719)	(704)	(18.121)	(19.183)	(1.065)	(321.888)	(370.514)
Documentos por cobrar, bruto	58.156	19.699	11.066	20.950	64.168	228.330	174.481	40.609	1.787.394	2.404.853
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(30)	(170)	(502)	(2.381)	(12.022)	(16.574)	(6.691)	(1.356.805)	(1.395.175)
Deudores varios	322.448	-	-	-	-	-	-	-	-	322.448
Total M\$	2.358.081	1.239.870	391.389	109.759	84.715	552.802	314.537	41.410	646.307	5.738.870

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2022									Total M\$
	Vigente	0-30 ds	31-60 ds	61-90 ds	91-120 ds	121-200 ds	201-280 ds	281-360 ds	> 361 ds	
Facturas por cobrar, bruto	3.653.402	957.345	463.464	237.322	236.120	298.772	576.801	104.347	331.993	6.859.566
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(2.629)	(3.779)	(3.569)	(6.265)	(15.920)	(67.400)	(17.178)	(136.615)	(253.355)
Documentos por cobrar, bruto	349.339	8.339	17.274	93.418	200.883	594.216	527.114	111.433	786.494	2.688.510
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(30)	(213)	(1.375)	(7.686)	(32.346)	(59.297)	(19.039)	(375.394)	(495.380)
Deudores varios	110.807	-	-	-	-	-	-	-	-	110.807
Total M\$	4.113.548	963.025	476.746	325.796	423.052	844.722	977.218	179.563	606.478	8.910.148

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de la cartera de clientes (deudores por venta y documentos por cobrar) por tramos de morosidad es el siguiente:

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada 31.12.2023				Monto Total cartera bruta en M\$
	N° clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta en M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta en M\$	
Vigente	149	1.977.477	9	58.156	2.035.633
0-30 días	115	1.223.903	5	19.699	1.243.602
31-60 días	57	384.625	3	11.066	395.691
61-90 días	20	91.030	4	20.950	111.980
91-120 días	7	23.632	3	64.168	87.800
121-200 días	30	354.615	18	228.330	582.945
201-280 días	14	175.813	9	174.481	350.294
281-360 días	1	8.557	2	40.609	49.166
> 361 días	18	537.606	45	1.787.394	2.325.000
Total M\$		4.777.258		2.404.853	7.182.111

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada 31.12.2022				Monto Total cartera bruta en M\$
	N° clientes cartera no repactada	Monto Cartera no repactada bruta en M\$	N° clientes cartera repactada	Monto Cartera repactada bruta en M\$	
Vigente	100	3.653.402	7	349.339	4.002.741
0-30 días	166	957.345	2	8.339	965.684
31-60 días	46	463.464	1	17.275	480.739
61-90 días	22	237.322	4	93.418	330.740
91-120 días	22	236.120	12	200.883	437.003
121-200 días	19	298.772	18	594.215	892.987
201-280 días	20	576.801	24	527.114	1.103.915
281-360 días	6	104.347	6	111.433	215.780
> 361 días	8	331.993	22	786.494	1.118.487
Total M\$		6.859.566		2.688.510	9.548.076

La estratificación de la tabla anterior se construyó considerando los documentos de cada cliente por tramo, así que un mismo cliente puede presentarse a la vez en distintos tramos de morosidad.

Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los documentos por cobrar se apertura por casos de cheques en cartera, documentos protestados o en cobranza judicial es el siguiente:

Documentos por cobrar	Cartera no securitizada 31.12.2023		Cartera no securitizada 31.12.2022	
	N° clientes	Monto Cartera en M\$	N° clientes	Monto Cartera en M\$
Cheques en Cartera	71	1.264.094	80	2.450.665
Protestados	7	60.523	2	3.328
En cobranza judicial	20	1.080.236	19	234.517
Total M\$		2.404.853		2.688.510

El movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Movimientos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo inicial	(748.735)	(1.272.437)
Recuperación (Deterioro) del ejercicio	(1.142.228)	399.178
Castigos delejercicio	125.274	124.524
Saldo final	(1.765.689)	(748.735)

Cuentas por cobrar, no corrientes

Este rubro está compuesto por otros deudores.

A continuación, se presentan los saldos al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

No Corriente	31.12.2023			31.12.2022		
	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$
Pagarés de clientes	698.436	-	698.436	81.430	-	81.430
Otros deudores UF (a)	4.995.368	-	4.995.368	3.095.674	-	3.095.674
Derechos por cobrar, no corrientes	5.693.804	-	5.693.804	3.177.104	-	3.177.104

a) Otros deudores en UF corresponde principalmente a mutuos de largo plazo por habilitación de locales. Estos mutuos tienen un plazo máximo de 120 meses con una tasa promedio de 0,31% mensual.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 9.- Partes relacionadas

Las transacciones con otras entidades que sean partes vinculadas se revelan en los estados financieros consolidados de la sociedad y su filial. Las transacciones entre la matriz y su filial y sus accionistas o relacionadas, corresponden a operaciones habituales al giro de la Inmobiliaria.

a) Cuentas por cobrar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	31.12.2023		31.12.2022	
			Saldos en M\$		Saldos en M\$	
			Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
83382700-6	COMERCIAL ECCSA S.A.	Por arriendo	7.165	-	161.406	-
			7.165	-	161.406	-

Las cuentas por cobrar corrientes al 31 de diciembre 2023 y 2022 no tienen vencimientos establecidos y no devengan intereses.

b) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2023		31.12.2022	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
COMERCIAL ECCSA S.A.	83382700-6	Indirecta	Arriendos	3.612.690	3.035.874	3.503.347	2.943.989
BANCO RIPLEY	97947000-2	Indirecta	Arriendos	58.944	58.944	52.299	52.299

El directorio vigente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 está compuesto por las siguientes personas:

Directores:	
Eduardo Pérez Marchant	Sergio Hidalgo Herazo
Andrés Torrealba Ruiz-Tagle	Mauricio San Miguel Vásquez
Presidente del Directorio:	
Eduardo Pérez Marchant	

Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Concepto	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Impuesto renta por pagar (Nota 14)	7.758.992	5.975.336
Pagos provisionales mensuales	(5.756.725)	(2.180.138)
Créditos gastos de capacitación	(37.853)	(60.824)
Total pasivos por impuestos	1.964.414	3.734.374

Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Rubro	Saldo bruto	Amortización acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Amortización acumulada	Saldo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	31.12.2023			31.12.2022		
Programas informáticos	665.344	(395.409)	269.935	906.616	(412.124)	494.492
Marca Mall del Centro de Concepción	8.699.606	-	8.699.606	8.699.606	-	8.699.606
Activos intangibles	9.364.950	(395.409)	8.969.541	9.606.222	(412.124)	9.194.098

Al 31 de diciembre de 2023 el movimiento de los intangibles es el siguiente:

2023 M\$	Adquisiciones		Total activos intangibles M\$
	Programas informáticos	Marca Mall del centro de Concepción	
Saldo inicial al 01.01.2023	494.492	8.699.606	9.194.098
Adiciones	18.369	-	18.369
Bajas	(1.958)	-	(1.958)
Amortizaciones	(240.968)	-	(240.968)
Saldo final al 31.12.2023	269.935	8.699.606	8.969.541

Al 31 de diciembre de 2022 el movimiento de los intangibles es el siguiente:

2022 M\$	Adquisiciones		Total activos intangibles M\$
	Programas informáticos	Marca Mall del centro de Concepción	
Saldo inicial al 01.01.2022	530.586	8.699.606	9.230.192
Adiciones	89.263	-	89.263
Amortizaciones	(125.357)	-	(125.357)
Saldo final al 31.12.2022	494.492	8.699.606	9.194.098

Nota 11.- Activos intangibles (continuación)

El intangible de vida útil indefinida existente corresponde al derecho de marca Mall del Centro de Concepción. El activo intangible de vida útil indefinida es sometido al menos anualmente a un test de deterioro para comprobar que el valor de registro de la inversión no excede su valor recuperable. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existe deterioro para este activo.

En cada fecha de presentación, se revisan los importes en libros de los activos intangibles con vida útil finita para determinar si existe algún indicio de deterioro. Al 31 de diciembre de 2023 y al 2022, no existen indicios de deterioro.

Nota 12- Propiedad, planta y equipo

Los saldos de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Rubro	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	31.12.2023			31.12.2022		
Equipamientos y tecnologías de la información	1.757.173	(1.527.887)	229.286	1.691.955	(1.383.994)	307.961
Instalaciones fijas y accesorios	2.217.999	(1.570.879)	647.120	1.804.100	(1.395.336)	408.764
Otras propiedades, planta y equipos	859.907	(785.009)	74.898	823.308	(740.983)	82.325
Propiedades, planta y equipo	4.835.079	(3.883.775)	951.304	4.319.363	(3.520.313)	799.050

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente:

Rubro	31.12.2023				
	Saldo inicial al 01.01.2023 M\$	Adiciones M\$	Gastos por depreciación M\$	Otros incrementos (disminución) M\$	Total propiedad, planta y equipo M\$
Equipamientos y tecnologías de la información	307.961	66.703	(145.378)	-	229.286
Instalaciones fijas y accesorios	408.764	412.234	(173.878)	-	647.120
Otras propiedades, planta y equipos	82.325	36.599	(44.026)	-	74.898
Total propiedades, planta y equipo	799.050	515.536	(363.282)	-	951.304

Rubro	31.12.2022				
	Saldo inicial al 01.01.2022 M\$	Adiciones M\$	Gastos por depreciación M\$	Otros incrementos (disminución) M\$	Total propiedad, planta y equipo M\$
Equipamientos y tecnologías de la información	249.083	81.177	(101.513)	79.214	307.961
Instalaciones fijas y accesorios	153.269	274.635	(261.704)	242.564	408.764
Otras propiedades, planta y equipos	432.032	26.689	(54.618)	(321.778)	82.325
Total propiedades, planta y equipo	834.384	382.501	(417.835)	-	799.050

Nota 12- Propiedad, planta y equipo (continuación)

El cargo a resultados de la Depreciación se encuentra registrado en el rubro de Gastos de administración y los importes por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Concepto	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Gasto por depreciación (Nota 22)	(363.282)	(417.835)
Total gasto por depreciación	(363.282)	(417.835)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen restricciones en la titularidad de propiedad, planta y equipo, ni tampoco existen compromisos para la adquisición en este rubro. El valor razonable de las propiedades, planta y equipo no son significativamente diferente de su importe en libro.

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, no existe evidencia de indicadores de deterioro.

Nota 13.- Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y locales comerciales que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo. Estas propiedades de inversión se separan y controlan según la siguiente distribución: Mall Marina, Mall Curicó, Boulevard Marina Arauco, Mall Marina Oriente y Mall del Centro Concepción.

Los saldos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Propiedades	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Mall Marina	277.639.427	261.186.999
Mall Curicó	98.006.855	95.515.278
Mall Marina Oriente	88.515.200	76.275.975
Mall Boulevard	45.692.385	42.911.586
Mall Concepción	107.277.774	111.311.287
Total Propiedad de inversión	617.131.641	587.201.125

Nota 13.- Propiedades de inversión (continuación)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

2023	M\$
Saldo al inicio	587.201.125
Adiciones	3.582.664
Ganancia por ajustes al valor razonable (Nota 26)	26.347.852
Saldo final al 31.12.2023	617.131.641

2022	M\$
Saldo al inicio	524.134.657
Adiciones	3.956.929
Ganancia por ajustes al valor razonable (Nota 26)	59.109.539
Saldo final al 31.12.2022	587.201.125

De acuerdo con lo indicado en la Nota 3.6 de los estados financieros consolidados, las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable determinado en el cierre anual anterior en base a valuaciones realizadas por la Administración, reconociendo el efecto en el resultado del periodo en el cual se determinó el ajuste. 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.

Los efectos reconocidos en los resultados del período relacionados con las propiedades de inversión son los siguientes:

Cifras en M\$	Nota	31.12.2023	31.12.2022
(i) Ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión	22	59.996.700	53.397.960
(ii) Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión	22	4.469.159	1.259.146

Respecto a la misma NIC 40, cabe destacar que en la Sociedad no existen restricciones a la realización de propiedades de inversión, ni al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por sus potenciales disposiciones; y la sociedad tampoco mantiene obligaciones contractuales para adquirir, construir o desarrollar propiedades de inversión, ni tampoco obligaciones de reparaciones, mantenimientos mayores o mejoras de las mismas que no sean parte del mantenimiento normal de la propiedad de inversión que es requerida para el adecuado funcionamiento de estos, desde los cuales se sustentan los cobros de ingresos por arriendos.

Nota 14.- Impuestos diferidos

El saldo de impuesto diferido registrados al 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	Activos		Pasivos	
	2023 M\$	2022 M\$	2023 M\$	2022 M\$
Deterioro cuentas por cobrar	476.736	202.157	-	-
Provisión vacaciones	69.445	69.690	-	-
Otras provisiones	30.165	20.547	-	-
Derecho de uso	14.154	-	-	-
Otros activos	60.687	-	-	-
Activos por instrumentos financieros	-	-	(866.561)	-
Activos intangibles	-	-	(2.348.892)	(2.348.892)
Propiedad de inversión	-	-	(105.354.183)	(97.515.086)
Pérdida tributaria	-	92.061	-	-
Sub total	651.187	384.455	(108.569.636)	(99.863.978)
Total impuesto diferido, neto	-	-	(107.918.449)	(99.479.523)

Nota 14.- Impuestos diferidos (continuación)

El gasto por impuesto corriente a las ganancias al 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente

Rubro	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes (Nota 10)	(7.758.992)	(5.975.336)
Total gasto por impuestos corrientes, neto	(7.758.992)	(5.975.336)
Gasto diferido por diferencias temporarias	(8.438.926)	(17.701.082)
Otros efectos impositivos (*)	106.554	2.602.996
Total gasto por impuestos diferidos, neto	(8.332.372)	(15.098.086)
Gasto por impuesto a las ganancias	(16.091.364)	(21.073.422)

(*) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde al impuesto asociado al efecto de la liquidación SWAP por un monto de M\$1.906.073 y a una corrección de impuesto renta de años anteriores por M\$696.923.

La reconciliación de la tasa al 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

Concepto	Impuesto tasa 27%	Impuesto tasa 27%
	M\$	M\$
	31.12.2023	31.12.2022
Resultado antes de Impuestos	56.248.643	58.732.574
Impuesto teórico tasa 27%	(15.187.134)	(15.857.795)
Diferencias tributarias	7.534.696	12.485.455
Diferencias financieras	(8.438.926)	(17.701.082)
Total gastos por impuesto sociedades	(16.091.364)	(21.073.422)
Tasa efectiva	(28,61%)	(35,88%)

Nota 15.- Otros pasivos financieros

El detalle del rubro Otros pasivos financieros corriente y No corriente al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	Corriente		No Corriente	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	167.516.442	88.574.041	234.525.421	254.527.691
Total	167.516.442	88.574.041	234.525.421	254.527.691

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

a) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

31.12.2023				Corriente								
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance	Vencimiento en M\$			
									Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	329.406	-	-	329.406	329.406
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	1.176.576	-	-	1.176.576	1.176.576
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	1.176.576	-	-	1.176.576	1.176.576
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.634.394	-	3.415.340	3.219.054	6.634.394
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.254.333	-	-	9.254.333	9.254.333
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	\$	Semestral	2,00	2,00	28.817.560	-	-	28.817.560	28.817.560
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	\$	Semestral	2,00	2,00	8.911.974	-	-	8.911.974	8.911.974
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.038.963	1.572.998	-	1.465.965	3.038.963
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	1,53	1,29	36.809.404	-	-	36.809.404	36.809.404
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	1,53	1,29	36.809.404	-	-	36.809.404	36.809.404
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	1,53	1,29	23.917.260	-	-	23.917.260	23.917.260
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	1.150.996	-	-	1.150.996	1.150.996
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	1.150.996	-	-	1.150.996	1.150.996
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.302.029	-	-	2.302.029	2.302.029
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	2.277.948	-	-	2.277.948	2.277.948
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	2.277.948	-	-	2.277.948	2.277.948
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	1.480.675	-	-	1.480.675	1.480.675
Totales								167.516.442	1.572.998	3.415.340	162.528.104	167.516.442

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

b) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

31.12.2023				No Corriente								
									Vencimiento en M\$			
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance	Uno a cinco años	Cinco a más años	Total	
									M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	4.947.360	3.351.437	1.595.923	4.947.360	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	17.671.585	11.971.074	5.700.511	17.671.585	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	17.671.585	11.971.074	5.700.511	17.671.585	
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	12.876.276	12.876.276	-	12.876.276	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.197.340	9.197.340	-	9.197.340	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	7.641.501	7.641.501	-	7.641.501	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	18.460.901	12.505.763	5.955.138	18.460.901	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	18.460.901	12.505.763	5.955.138	18.460.901	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	36.930.594	25.011.525	11.919.069	36.930.594	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	34.214.105	23.177.297	11.036.808	34.214.105	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	34.214.105	23.177.297	11.036.808	34.214.105	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	22.239.168	15.065.243	7.173.925	22.239.168	
Totales								234.525.421	168.451.590	66.073.831	234.525.421	

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

c) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

31.12.2022				Corriente								
									Vencimiento en M\$			
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance	Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.854.019	-	3.067.777	3.786.242	6.854.019
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	8.859.334	-	81.589	8.777.745	8.859.334
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.053.642	1.339.994	155.998	1.557.650	3.053.642
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	\$	Anual	1,48	12,87	3.675.762	-	-	3.675.762	3.675.762
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	9,02	1,60	5.936.820	-	-	5.936.820	5.936.820
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,60	14.053.755	-	-	14.053.755	14.053.755
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,60	18.146.911	-	-	18.146.911	18.146.911
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,60	351.353	-	-	351.353	351.353
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,96	1,60	18.146.911	-	-	18.146.911	18.146.911
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.023.000-9	Itau	\$	Anual	1,07	1,07	9.495.534	-	-	9.495.534	9.495.534
Totales								88.574.041	1.339.994	3.305.364	83.928.683	88.574.041

d) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

31.12.2022				No Corriente								
									Vencimiento en M\$			
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance	Uno a cinco años	Cinco a más años	Total	
								M\$	M\$	M\$	M\$	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral			3,103,10	18.433.265	18.433.265	-	18.433.265
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Anual	1,54	1,29	93.044.097	93.044.097	-	93.044.097	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	17.555.490	17.555.490	-	17.555.490	
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Anual	2,00	2,00	28.667.820	28.667.820	-	28.667.820	
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Anual			2,002,00	8.865.667	8.865.667	-	8.865.667
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	10.070.220	8.570.409	1.499.811	10.070.220	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Anual	1,48	12,87	38.945.566	38.945.566	-	38.945.566	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Anual	1,48	12,87	38.945.566	38.945.566	-	38.945.566	
Totales								254.527.691	253.027.880	1.499.811	254.527.691	

Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados, corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	M\$	
	31.12.2023	31.12.2022
Vacaciones	257.204	258.118
Provisiones por beneficios a los empleados	257.204	258.118

El movimiento de las obligaciones por beneficio a los empleados, corrientes al 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

Concepto	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo Inicial	258.118	249.899
Provisión utilizada	(8.029)	(8.134)
Incremento Provisión	7.115	16.353
Totales	257.204	258.118

Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Corriente	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Proveedores	1.333.976	1.316.908
Retenciones	2.417.533	1.793.573
Acreedores varios	513.147	40.135
Facturas por recibir	2.744.368	2.720.502
Totales	7.009.024	5.871.118

El período promedio para el pago a proveedores es de 30 días en los años finalizados al 31 de diciembre 2023 y 2022, por lo que el valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar (continuación)

El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

a) Proveedores con pagos al día

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago	
	Hasta 30 días	
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Bienes	303.230	28.347
Servicios	702.793	931.529
Total	1.006.023	959.876

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago	
	Hasta 30 días	
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Bienes	12.131	41.507
Servicios	315.822	315.525
Total	327.953	357.032

La situación de liquidez que presenta Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su filial permite cumplir sin mayores problemas las obligaciones comprometidas con sus proveedores. Es por ello, que las cifras que se muestran como proveedores con pagos vencidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se deben principalmente a casos en los cuales hay facturas con diferencias en conciliación documentaria, las que, en su mayoría, se resuelven en el corto plazo por la continua gestión que se realiza sobre las deudas de nuestros proveedores.

Nota 18.- Otros pasivos no financieros

El detalle de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	No Corrientes	
	M\$	
	31.12.2023	31.12.2022
Garantías en efectivo (*)	3.086.786	2.889.560
Otros activos no financieros	3.086.786	2.889.560

(*) 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.

Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento

El movimiento de rubro derechos de uso distintos a propiedad de inversión asociados a activos sujetos a NIIF 16 es la siguiente:

	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Saldo inicial	-	-
Adiciones	1.223.675	-
Amortizaciones del ejercicio	(307.913)	-
Saldo final	915.762	-

El movimiento de rubro derecho de uso distinto a propiedad de inversión asociada a activos sujetos a NIF 16 es el siguiente:

			31.12.2023	31.12.2022
	Oficina	Terreno	M\$ Total	M\$
Saldo Inicial	-	-	-	-
Adiciones	365.841	857.834	1.223.675	-
Amortización del ejercicio	(223.904)	(84.009)	(307.913)	-
Bajas	-	-	-	-
Reajuste UF	-	-	-	-
Saldo Final	141.937	773.825	915.762	-

La composición de los pasivos por arrendamientos es la siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	M\$		M\$	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pasivos por arrendamientos	240.688	-	724.793	-
Intereses devengados	2.701	-	-	-
Total	243.389	-	724.793	-

Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento (continuación)

La composición de los pasivos por arrendamiento es la siguiente:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldos		Flujos de efectivo de financiamiento		Cambio que no representan flujos de efectivo		Saldos	
	01.01.2023	Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Reajuste UF	Intereses	Otros Cambios	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	-	1.183.702	(305.212)	(39.232)	63.738	39.232	25.954	968.182
Total	-	1.183.702	(305.212)	(39.232)	63.738	39.232	25.954	968.182

El detalle de los pasivos por arrendamiento corriente al 31 de diciembre de 2023 es:

Categoría	31.12.2023		Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)			
	Corriente Tasa incremental de financiamiento %	Saldo Balance M\$	hasta 90 días	más de 90 días hasta 1 año	Total Flujos	
Terreno	3,95%	94.000	26.977	80.932	107.909	
Oficina	2,45%	149.389	61.280	183.839	245.119	
Total		243.389	88.257	264.771	353.028	

El detalle de los pasivos por arrendamiento no corriente al 31 de diciembre de 2023 es:

Categoría	31.12.2023		Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)					
	No Corriente Tasa incremental de financiamiento %	Saldo Balance M\$	Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 año hasta 3 años	Más de 3 año hasta 4 años	Más de 4 año hasta 5 años	Más de 5 años	Total Flujos
Terreno	3,95%	724.793	80.418	83.652	87.017	90.517	390.979	732.583
Total		724.793	80.418	83.652	87.017	90.517	390.979	732.583

Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento (continuación)

a) Gasto relacionado con arrendamientos de corto plazo

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. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

Detalle de contrato a 12 meses:

ítem Contrato corto plazo	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Oficina temporal administración (*)	40.233	-
Total	40.233	-

(*) Contrato a 1 año, no se proyecta su renovación ya que es un arriendo momentáneo.

Nota 20.- Patrimonio

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

Capital

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 2023 y 2022, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$26.102.080.

Los accionistas actualmente tienen participación en partes iguales, 50% cada uno, por lo tanto, tiene derecho a voto. Todas las acciones tienen el mismo rango en lo que se refiere a los activos residuales de la Sociedad, no poseen derechos o privilegios individuales ni restricciones particulares.

Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2023 el capital de la Sociedad está representado por 2.598 (2.598 al 31 de diciembre de 2022) acciones sin valor nominal.

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.

Nota 20.- Patrimonio (continuación)

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. Al 31 de diciembre 2023 no se cuenta con instrumentos de cobertura.

El detalle del rubro al 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	-	(5.153.455)
Ajuste de cobertura de flujos de efectivo	-	5.153.455
Totales	-	-

Ganancia acumulada

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 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	166.763.091	129.103.939
Ganancia del ejercicio	40.157.284	37.659.152
Totales	206.920.375	166.763.091

Nota 21.- Ganancia por acción

Las utilidades básicas por acción son calculadas dividiendo las utilidades netas del ejercicio atribuible a la matriz por el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

Las ganancias (pérdidas) básicas y diluidas por acción al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes:

Concepto	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	40.157.284	37.659.152
Resultado disponible para accionistas comunes	40.157.284	37.659.152
Promedio ponderado de número de acciones	2.598	2.598
Ganancias básicas por acción	15.457	14.495

Nota 22.- 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.

a) El siguiente es el detalle de los ingresos y costos ordinarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Ingresos y costos ordinarios	Acumulados	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	59.996.700	53.397.960
Costo de ventas	(4.469.159)	(1.259.146)
Margen bruto	55.527.541	52.138.814

b) La composición de los ingresos de actividades ordinarias para cada período es la siguiente:

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Ingresos por arriendo	59.996.700	54.397.960
Ingresos Ordinarios totales	59.996.700	53.397.960

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 del total de los ingresos por arriendo, aproximadamente un 91,97% y 90,67% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 8,03% y 9,33% a ingresos por arriendos variables, respectivamente.

Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios (continuación)

Se incluyen a continuación los principales costos de venta y gastos de administración agrupados:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Depreciación del ejercicio	(363.282)	(417.835)
Amortización del ejercicio	(548.954)	(181.136)
Remuneraciones	(2.314.727)	(1.241.099)
Patente municipales	(104.848)	(98.285)
Servicios básicos	(339.559)	(183.308)
Otros (1)	(3.786.401)	(3.431.786)
Total costos y gastos	(7.457.771)	(5.553.449)

(1) Incluye principalmente costos y gastos de la operación como, por ejemplo, mantención, aseo, seguridad, entre otros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los efectos por deterioro cuentas por cobrar es:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	(1.142.228)	399.178
Total Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	(1.142.228)	399.178

Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados

El detalle de beneficios y gastos por empleados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Concepto	Acumulado	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Remuneraciones pagadas	(1.992.418)	(1.125.754)
Indemnizaciones pagadas	(322.309)	(115.345)
Total	(2.314.727)	(1.241.099)

Adicionalmente, a lo revelado en cuadro anterior existen beneficios y gastos por empleados que son cobrados a través de los servicios comunes que factura la sociedad a sus locatarios, los que ascienden a M\$4.020.698 y M\$3.361.580 al 31 de diciembre 2023 y 2022, respectivamente.

Nota 24.- Ingresos y costos financieros

Los ingresos financieros provienen principalmente de inversiones en fondos mutuos y depósitos

- a) El detalle del rubro Ingresos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	Acumulado	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Intereses fondos mutuos Inmobiliaria Mall Viña del Mar	966.977	638.355
Intereses depósitos a plazo Inmobiliaria Mall Viña del Mar	2.543.454	1.116.602
Intereses fondos mutuos Mall del Centro de Concepción SpA	1.301.201	802.177
Total ingresos financieros	4.811.632	2.557.134

El detalle del rubro Costos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	Acumulado	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Gastos bancarios	(21.452)	(32.469)
Gastos financieros arriendos	(42.746)	(41.016)
Intereses devengados deudas	(14.586.606)	(9.130.011)
Amortización gastos asociados a créditos	(1.020.204)	(735.433)
Total costos financieros	(15.671.008)	(9.938.929)

Nota 25.- Resultado por unidad de Reajuste

El resultado se genera principalmente por el reajuste de los préstamos que devengan intereses (pasivos), los cuales en su totalidad están en unidades de fomento (UF), detallados en la Nota 16 "Otros pasivos financieros". El efecto por unidad de reajuste al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Conceptos	Acumulado	
	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Reajuste de activos	2.444.595	142.401
Reajuste de pasivos	(13.291.073)	(41.381.260)
Resultado por unidades de reajuste	(10.846.478)	(41.238.859)

Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función

El detalle del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Utilidad revaluación Propiedad de inversión (Nota 13)	26.347.852	59.109.539
Interés cobrado a clientes	173.828	-
Multas clientes	36.121	-
Total	26.557.801	59.109.539

Nota 27.- Estados financieros resumidos de la filial

Los Estados Financieros de Mall del Centro de Concepción SpA al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

	Saldos al	Saldos al
	31.12.2023 M\$	31.12.2022 M\$
Activos corrientes	7.184.556	14.836.719
Activos no corrientes	112.127.241	114.490.732
Total activos	119.311.797	129.327.451
Pasivos corrientes	2.256.847	742.650
Pasivos no corrientes	12.869.804	13.002.488
Total pasivos	15.126.651	13.745.138

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Nota 28.- Segmentos de operación

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar el negocio por razón social, identificando sus operaciones en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A (IMVM) y Mall del Centro de Concepción SpA (CCP).

31.12.2023	IMVM	CCP	TOTALES
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	115.955.986	7.184.556	123.140.542
Activos no corrientes	521.615.074	112.127.241	633.742.315
Pasivos corrientes	174.733.626	2.256.847	176.990.473
Pasivos no corrientes	333.385.645	12.869.804	346.255.449

31.12.2022	IMVM	CCP	TOTALES
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	33.605.980	14.836.719	48.442.699
Activos no corrientes	485.880.645	114.490.732	600.371.377
Pasivos corrientes	97.695.001	742.650	98.437.651
Pasivos no corrientes	343.894.286	13.002.488	356.896.774

31.12.2023	IMVM	CCP	TOTALES
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	49.194.779	10.801.921	59.996.700
Costo de ventas	(3.885.027)	(584.132)	(4.469.159)
Ganancia bruta	45.309.752	10.217.789	55.527.541
Gastos de administración	(1.819.796)	(1.168.816)	(2.988.612)
Ingresos financieros	3.510.431	1.301.201	4.811.632
Deterioro por cobrar	(1.106.317)	(35.911)	(1.142.228)
Costos financieros	(15.439.073)	(231.935)	(15.671.008)
Otros resultados (1)	20.900.033	(5.188.710)	15.711.323
Gasto por impuesto a las ganancias	(15.932.177)	(159.187)	(16.091.364)
Ganancia (pérdida)	35.422.853	4.734.431	40.157.284

31.12.2022	IMVM	CCP	TOTALES
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	44.094.283	9.303.677	53.397.960
Costo de ventas	(1.203.599)	(55.547)	(1.259.146)
Ganancia bruta	42.890.684	9.248.130	52.138.814
Gastos de administración	(2.932.918)	(1.361.385)	(4.294.303)
Ingresos financieros	1.754.957	802.176	2.557.133
Costos financieros	(10.186.169)	247.240	(9.938.929)
Deterioro por cobrar	458.594	(59.415)	399.179
Otros resultados (1)	12.573.588	5.297.092	17.870.680
Gasto por impuesto a las ganancias	(19.732.575)	(1.340.847)	(21.073.422)
Ganancia (pérdida)	24.826.161	12.832.991	37.659.152

(1) Considera diferencia de cambio, unidad de reajuste y otros ingresos por función.

Nota 29.- Arrendamientos operativos

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y filial establecen con sus operadores y locatarios de los centros comerciales contratos de arrendamiento operativo de dichos inmuebles. Los contratos producen ingresos mínimos de arrendamientos y también ingresos variables. Estos últimos son determinados en función de las ventas efectuadas por las tiendas arrendadas.

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo contrato de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.12.2023	31.12.2022
	M\$	M\$
Menos de un año	34.297.598	46.664.984
Entre un año y cinco años	85.491.302	34.811.945
Más de cinco años	62.084.347	141.178.222
Total	181.873.247	222.655.151

Nota 30.- 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 según un marco de políticas y procedimientos revisados regularmente para 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.

Riesgos de tipo de cambio

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio, estos se encuentran cubiertos a través de instrumentos de cobertura.

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 2023 y 2022, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija.

En relación con la deuda financiera, en ejercicios 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 2023 y 2022, no se presentan obligaciones en tasa variable, sin cobertura de un derivado en tasa fija. Consecuentemente, al 31 de diciembre 2022, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija.

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.

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

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al que está expuesto 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.

Riesgo por liquidez

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

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)A

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 2023, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$17.059.541, más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$28.093.400 para administrar las necesidades de liquidez. La Sociedad monitorea constantemente los desempeños operacionales con la finalidad de anticiparse a posibles riesgos y poder efectuar las gestiones ante las entidades financieras de ser necesario.

Basado en el actual desempeño operacional y su posición de liquidez, la Sociedad estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible serán suficientes para financiar el capital de trabajo, el CAPEX de mantenimiento de capital, los pagos de intereses, y los requerimientos de pago de deudas, por los próximos 12 meses.

Análisis de deterioro de activos financieros calidad crediticia

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad y su filial comparan el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte, con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad y su filial consideran información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Sociedad y su filial presumen que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Sociedad y su filial tengan información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

La Sociedad y su filial asumen que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo.

La Sociedad y su filial consideran que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)

La Sociedad y su filial monitorean regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica, según sea apropiado, para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

Definición de incumplimiento

La Sociedad y su filial consideran lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables:

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad y su filial).

Política de castigo

La Sociedad y su filial castigan un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de quiebra, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos, se procederá al castigo cada vez que se requiera, y de acuerdo a las políticas establecidas, en relación a los servicios que se encuentran impagos, ajustados por estimación de deterioro y que previamente se hayan agotado todos los medios prudenciales de cobro. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad y su filial, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte. Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad y su filial en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad y su filial esperan recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para cuentas por cobrar por arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados al medir la cuenta por cobrar por arrendamiento, en conformidad con NIIF 16 Arrendamientos.

La Sociedad y su filial reconocen una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la cuenta "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral", y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad y su filial 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.

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)

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

Tramos de deuda	Provisión 31.12.2023	Provisión 31.12.2022
	%	%
0 – 30 días	0,38%	0,36%
31 – 60 días	1,68%	1,24%
61 – 90 días	3,00%	2,45%
91 – 120 días	4,64%	4,12%
121 – 200 días	6,76%	6,26%
201 – 280 días	12,94%	13,52%
281 – 360 días	20,26%	21,23%
Más de 361 días	36,71%	35,83%
Cobranza judicial	100,00%	100,00%

Nota 31.- Determinación del 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.

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

a) Sensibilidad a flujos de efectivo netos: Una disminución en los flujos de efectivo netos estimados que se esperan recibir ya sea por una disminución en los ingresos, un aumento en los costos, un aumento en las tasas de impuestos o una combinación de efectos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Un aumento en los flujos de efectivo netos estimados que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

Nota 31.- Determinación del valor razonable (continuación)

b) Sensibilidad a tasas de rendimiento Un aumento en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir, ya sea por un aumento en las tasas libres de riesgo, un aumento en la prima por riesgo exigida por el mercado o una combinación de ambos resultaría en una disminución del valor razonable de un activo. Una disminución en la tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos que se esperan recibir tendría el efecto contrario.

El valor razonable de las propiedades de inversión no se basa en una tasación realizada por un perito independiente.

1.- Tasas de intereses usada para determinar el valor razonable

Las tasas de interés usadas para descontar flujos de efectivos estimados en la valorización de propiedades de inversión son las siguientes:

Activo/Pasivo	Tasa de interés real 31.12.2023	Tasa de interés real 31.12.2022
Propiedad de Inversión	6,32%	6,12%

En los flujos determinados para el valor razonable de los activos han sido considerados los efectos de impuestos contemplados en las operaciones de los centros comerciales (las tasas presentadas se encuentran después de impuesto).

2.- Jerarquía del valor razonable

Para las mediciones del valor razonable reconocidas en el Estado de Situación Financiera, la entidad revela el nivel de jerarquía del valor razonable en las que están categorizadas las mediciones del valor razonable en su totalidad. La tabla siguiente analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación:

Activo/Pasivo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2023 M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	617.131.641	617.131.641

Activo/Pasivo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2022 M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	587.201.125	587.201.125

Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

Nivel 3: datos no observables importantes para el activo o pasivo.

Nota 32.- Medio ambiente

Los siguientes son los desembolsos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre 2023. Vinculados a la protección del medio ambiente:

Mall	Nombre del Proyecto	Concepto del Desembolso	Descripción del activo o ítem del gasto	Importe del desembolso M\$	Importe del desembolso M\$	Fecha de cierre o estimada	El proyecto está finalizado o en proceso
Mall Curicó	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado.	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	667	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado.	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	1.575	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (3)	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado.	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Servicio preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	998	Mensual	En Proceso

Nota 33.- Contingencias y compromisos

1.- Juicios pendientes

La Sociedad y su filial enfrenta diversas demandas judiciales relacionadas con el giro normal de sus operaciones, principalmente denuncias por infracción a la ley de protección de los derechos de los consumidores, demandas de indemnización de perjuicios por la responsabilidad civil que le pudiera caber a la Sociedad o a su filial producto de diversos acontecimientos ocurridos al interior de las instalaciones de la Sociedad y filial (tales como accidentes, hurtos de especie, etc) y algunos temas laborales.

De acuerdo con lo informado por el asesor legal de la Sociedad y su filial, de los juicios antes señalados, no se derivan pasivos contingentes que deban ser registrados por la Sociedad y su filial al cierre del 31 de diciembre del 2023 y 2022.

2.- Garantías

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad registra los siguientes créditos con garantías hipotecarias, contingencias y otros compromisos:

Beneficiario	Propiedad	2023	2022
		UF	UF
Banco Estado	O'Higgins N°201, Curicó	2.059.935	2.059.935
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	612.500	700.000
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	3.827.600	4.277.600
Scotiabank Chile	Rol 232-01, Viña del Mar	2.158.278	2.218.427
BCI	N/A	2.650.000	-
Banco Chile	N/A	1.000.000	1.000.000

Nota 33.- Contingencias y compromisos (continuación)

Reprogramación de Créditos

- (a) En favor de Banco Estado: hipoteca y prohibición 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 correspondiente al año 2005. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 1 de junio de 2006 en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, Repertorio N°8.907-2006. La hipoteca se encuentra 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. La prohibición se encuentra inscrita a fojas 4785 vuelta número 1924 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006.
- (b) En favor de BCI (Agente de Garantías) y Scotiabank Chile: hipoteca y prohibición 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. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 11 de noviembre de 2014 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, rectificadas mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de diciembre de 2014, en la misma Notaría, modificadas mediante escrituras públicas otorgadas con fechas 6 de agosto de 2018 en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar, modificadas y ampliadas mediante escritura pública otorgada con fecha 16 de junio de 2020 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas. La hipoteca se encuentra inscrita a fojas 6.452 número 5.165 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2014, ampliada según inscripciones a fojas 4.077 número 3.971 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2018 y a fojas 3.483 vuelta número 3.253 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2020, todas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. La prohibición se encuentra inscrita a fojas 4.211 número 5.192 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2014, ampliada según inscripción a fojas 2.988 vuelta número 3.343 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2020, todas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Mediante escritura pública otorgada con fecha 30 de junio de 2023 en la Notaría de Santiago de don Alvaro David González Salinas, Repertorio N° 21533-2023, la Sociedad modificó y amplió la hipoteca antes referida con el objeto garantizar el cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que tenga actualmente o tuviere en el futuro la Sociedad para con BCI y Scotiabank Chile en virtud del Contrato de Reprogramación suscrito mediante escritura pública de fecha 30 de junio de 2023 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N° 21531-2023.

Nota 33.- Contingencias y compromisos (continuación)

Reprogramación de Créditos, continuación**3.- Otros compromisos**

Mediante escritura pública otorgada con fecha 8 de julio de 2016 en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, la Sociedad asumió para con el Banco de Chile una serie de obligaciones de hacer y no hacer (en adelante el "Acuerdo"). El Acuerdo ha sido objeto de dos modificaciones, la primera de ellas acordada mediante escritura pública de fecha 11 de julio de 2019 otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash (Repertorio N° 28.878-2019) y, la segunda acordada mediante escritura pública de fecha 10 de noviembre de 2020 otorgada ante don Gino Paolo Beneventi Alfaro, Notario Público Interno de la 45 Notaría de Santiago (Repertorio N° 35.486- 2020).

En virtud de la segunda modificación del Acuerdo, Banco de Chile y la Sociedad acordaron incorporar la siguiente 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 cumplió este índice asociado a sus obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

4.- Proceso de emisión de bonos desmaterializados

En el mes de abril del 2023, la Administración de la Sociedad, tomó la decisión de inscribirse en la Comisión del Mercado Financiero (CMF), con la finalidad de buscar financiamiento para reestructurar su deuda financiera a través de una emisión de bonos. En el mes de septiembre de 2023, se presentó a la CMF toda la información necesaria, incluido los Estados Financieros auditados al 30 de junio de 2023, para llevar a cabo dicha solicitud de inscripción ante este organismo público. Se espera que, en el primer trimestre del 2024, se apruebe dicha inscripción.

Nota 34.- Hechos posteriores

Con fecha 01 de febrero 2024, la Comisión del Mercado Financiero, informó a la Administración de la Sociedad que el proceso de inscripción se encuentra finalizado y están aptos para comenzar el proceso de emisión de bonos al portador desmaterializados.

La Administración de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Filial no tiene conocimiento de otros hechos posteriores ocurridos entre el 01 de enero 2024 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, que pudiesen afectar significativamente la presentación y/o interpretación de los mismos.