



# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**GrupoMarina®**



## CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes  
Estados de Situación Financiera Consolidados  
Estados de Resultados por Función Consolidados  
Estados de Resultados Integrales Consolidados  
Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados  
Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo Consolidados  
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 de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados consolidados de resultados por función y 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 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad 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 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 Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board (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 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 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.

KPMG Ltda.

**INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

ACTIVOS	Nota	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	28.658.514	17.059.541
Otros activos financieros, corrientes	6	-	99.929.173
Otros activos no financieros, corrientes	7	45.270	405.793
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	8	5.869.033	5.738.870
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	-	7.165
<b>Total activos corrientes</b>		<b>34.572.817</b>	<b>123.140.542</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	-	80.263
Cuentas por cobrar, no corrientes	8	5.137.966	5.693.804
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	9.113.077	8.969.541
Propiedades, planta y equipo, neto	12	1.028.695	951.304
Propiedades de inversión	13	647.864.400	617.131.641
Activos por derecho de uso	19	1.763.956	915.762
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>664.908.094</b>	<b>633.742.315</b>
<b>Total activos</b>		<b>699.480.911</b>	<b>756.882.857</b>

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	50.623.971	167.516.442
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.070.107	7.009.024
Pasivos por impuestos, corrientes	10	1.443.510	1.964.414
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	235.099	257.204
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19	384.015	243.389
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>59.756.702</b>	<b>176.990.473</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	268.690.001	234.525.421
Pasivos por impuestos diferidos	14	116.117.175	107.918.449
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	3.112.251	3.086.786
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	19	1.439.638	724.793
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>389.359.065</b>	<b>346.255.449</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>449.115.767</b>	<b>523.245.922</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital emitido	20	26.102.080	26.102.080
Ganancias acumuladas		223.648.584	206.920.375
Otras reservas		614.480	614.480
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>		<b>250.365.144</b>	<b>233.636.935</b>
<b>Participaciones no controladoras</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Patrimonio total</b>		<b>250.365.144</b>	<b>233.636.935</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>699.480.911</b>	<b>756.882.857</b>

**INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL**  
**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR FUNCIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Nota	Acumulados	
		01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	66.024.313	59.996.700
Costo de ventas	22	(2.597.777)	(4.469.159)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>63.426.536</b>	<b>55.527.541</b>
Gasto de administración	22	(3.258.206)	(2.860.973)
Deterioro cuentas por cobrar	22	(316.449)	(1.142.228)
Otros gastos por función	26	(130.740)	(127.639)
Otros ingresos por función	26	27.951.364	26.557.801
<b>Ganancia por actividades de operación</b>		<b>87.672.505</b>	<b>77.954.502</b>
Ingresos financieros	24	6.292.247	4.811.632
Costos financieros	24	(17.382.644)	(15.671.008)
Resultado por unidades de reajuste	25	(13.621.203)	(10.846.478)
<b>Ganancia antes de impuestos</b>		<b>62.960.905</b>	<b>56.248.648</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	14	(17.687.504)	(16.091.364)
<b>Ganancia</b>		<b>45.273.401</b>	<b>40.157.284</b>
Ganancia atribuible a propietarios de la controladora		45.273.401	40.157.284
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		-	-
<b>Ganancia</b>		<b>45.273.401</b>	<b>40.157.284</b>
<b>Ganancia por acción básica</b>	21	<b>17.426</b>	<b>15.457</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>	45.273.401	40.157.284
Ajustes de cobertura de flujo de efectivo	-	-
<b>Otro resultado integral</b>	-	-
<b>Resultado integral total</b>	45.273.401	40.157.284
<b>Resultado integral atribuible a</b>		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	45.273.401	40.157.284
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
<b>Resultado integral total</b>	45.273.401	40.157.284

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

31.12.2024	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo Inicial al 01.01.2024</b>	26.102.080	614.480	206.920.375	233.636.935	-	233.636.935
<b>Resultado Integral</b>						
Ganancia	-	-	45.273.401	45.273.401	-	45.273.401
<b>Resultado integral</b>	-	-	<b>45.273.401</b>	<b>45.273.401</b>	-	<b>45.273.401</b>
Dividendos (Ver nota 20)	-	-	<b>(28.545.192)</b>	<b>(28.545.192)</b>	-	<b>(28.545.192)</b>
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	-	-	<b>16.728.209</b>	<b>16.728.209</b>	-	<b>16.728.209</b>
<b>Saldo Final al 31.12.2024</b>	26.102.080	614.480	223.648.584	250.365.144	-	250.365.144

31.12.2023	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo Inicial al 01.01.2023</b>	26.102.080	614.480	166.763.091	193.479.651	-	193.479.651
<b>Resultado Integral</b>						
Ganancia	-	-	40.157.284	40.157.284	-	40.157.284
<b>Resultado integral</b>	-	-	<b>40.157.284</b>	<b>40.157.284</b>	-	<b>40.157.284</b>
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	-	-	<b>40.157.284</b>	<b>40.157.284</b>	-	<b>40.157.284</b>
<b>Saldo Final al 31.12.2023</b>	26.102.080	614.480	206.920.375	233.636.935	-	233.636.935

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados

**INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	Nota	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>			
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		77.785.227	67.063.223
<b>Clases de pagos</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.756.963)	(2.260.256)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(6.150.575)	(6.335.425)
Impuestos a las ganancias reembolsados		(1.980.444)	(3.731.639)
Intereses recibidos	24	6.292.247	4.811.632
Impuesto al valor agregado y otros impuestos (pagados)		(13.224.059)	(14.139.773)
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>59.965.433</b>	<b>45.407.762</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Rescate (colocación) Depósito a Plazo Restringido	6	99.929.173	(94.872.019)
Compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles	11 y 12	(739.487)	(533.905)
Compras de propiedad de inversión	13	(3.093.893)	(3.582.664)
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<b>96.095.793</b>	<b>(98.988.588)</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento</b>			
Obtención de préstamos	5	-	94.872.019
Obligaciones con el público	5	73.412.411	-
Pago de intereses bonos	5	(2.838.537)	-
Pago de préstamos	5	(172.249.830)	(43.801.151)
Pago de pasivos por arrendamiento	19	(304.762)	(305.212)
Pago de pasivos por arrendamiento interés	19	(45.374)	(39.232)
Dividendos pagados	20	(28.545.192)	-
Intereses pagados	5	(13.890.969)	(19.332.144)
<b>Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<b>(144.462.253)</b>	<b>31.394.280</b>
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>		<b>11.598.973</b>	<b>(22.186.545)</b>
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
<b>Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>11.598.973</b>	<b>(22.186.545)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período</b>		<b>17.059.541</b>	<b>39.246.086</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>		<b>28.658.514</b>	<b>17.059.541</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de los estados financieros consolidados

## 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	36
Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes	37
Nota 11.- Activos intangibles distintos de la plusvalía	37
Nota 12.- Propiedades, planta y equipo	38
Nota 13.- Propiedades de inversión	39
Nota 14.- Impuestos diferidos	40
Nota 15.- Otros pasivos financieros	41
Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados	46
Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	46
Nota 18.- Otros pasivos no financieros	47
Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento	48
Nota 20.- Patrimonio	51
Nota 21.- Ganancia por acción	52
Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios	53
Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados	54
Nota 24.- Ingresos y costos financieros	55
Nota 25.- Resultado por unidad de reajuste	55
Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función	56
Nota 27.- Estados financieros resumidos de la Filial	56
Nota 28.- Segmentos de operación	56
Nota 29.- Arrendamientos operativos	57
Nota 30.- Administración de riesgos financieros	58
Nota 31.- Determinación valor razonable	61
Nota 32.- Medio ambiente	63
Nota 33.- Contingencias, compromisos y restricciones	64
Nota 34.- Hechos posteriores	66

## **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 155 empleados, de los cuales 16 corresponden a gerentes y subgerentes, (188 empleados en 2023, de los cuales 19 correspondían a gerentes y subgerentes).

Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A con fecha 01 de febrero del 2024 se encuentra inscrita en el registro de valores, bajo los números 1165 y 1166.

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 2024 y 2023, han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "Información Financiera", incorporadas en las 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 período, 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 ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Consolidados por función por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

### **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 2024 y 2023, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 5 de marzo del 2025. 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 2024 y siguientes:**

- a) Los siguientes pronunciamientos contables modificados fueron de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2024:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos por Arrendamientos en una Venta con Arrendamiento Posterior (Modificaciones a la NIIF 16)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Pasivos No Corrientes con Covenants (Modificaciones a la NIC 1)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan 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 que comienzan en o después del 1 de enero de 2024 (con aplicación anticipada permitida) y las modificaciones a la NIIF 7 cuando aplique las modificaciones a la NIC 7.</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) Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros consolidados. La Administración tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</i>	<i>Fecha efectiva diferida indefinidamente.</i>
<i>Ausencia de convertibilidad (Modificación a la NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2025. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 – Revisión de post-implementación)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF – Volumen 11</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>

Nuevas Normas de Contabilidad NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>

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

## Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

---

### 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 período.

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			
				31.12.2024		31.12.2023	
				Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
96.847.320-4	Mall del Centro de Concepción SpA	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

**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 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.

## Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

---

**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.

**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.

**Provisiones por litigios y otras contingencias:** La Sociedad evalúa regularmente la posibilidad de pérdida por juicios y contingencias sobre la base de las estimaciones realizadas por la administración. No se ha constituido provisión para los casos en que la administración de la Sociedad estima que no es probable una salida de recursos, que incorporen beneficios económicos para liquidar la obligación o cuando no se pueda hacer una estimación fiable del monto de la misma.

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.

## Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

### 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	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$
UF (1)	38.416,69	36.789,36
Dólar Estadounidense	996,46	877,12

(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 período 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 período 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 período, 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

---

#### 3.1 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.

#### 3.2 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.

##### 3.2.1 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.

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
Notas a los estados Financieros consolidados  
Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)**

---

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.

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".

**3.2.2 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.

**Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)**

- **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)

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*	2,15%
UF	0,60%

\*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.

**3.2.3 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.

**3.2.4 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 remeidos 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 período.

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)**

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.

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

Activos Financieros	Nota	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
<b>Activos financieros a costo amortizado</b>			
Efectivo y equivalente al efectivo	5	1.385.761	124.017
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	8	5.869.033	5.738.870
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	-	7.165
Cuentas por cobrar no corrientes	8	5.137.966	5.693.804
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado</b>			
Otro efectivo y equivalente al efectivo	5	27.272.753	16.935.524
Otros activos financieros, corrientes	6	-	99.929.173
<b>Total</b>		<b>39.665.513</b>	<b>128.428.553</b>

Pasivos Financieros	Nota	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
<b>Pasivos financieros a costo amortizado</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	50.623.971	167.516.442
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	268.690.001	234.525.421
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.070.107	7.009.024
Pasivos por arrendamiento, corrientes	19	384.015	243.389
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	19	1.439.638	724.793
<b>Total</b>		<b>328.207.732</b>	<b>410.019.069</b>

- 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 de 2024 y 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:

### Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

---

- 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.

#### 3.3 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.

#### 3.4 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 período 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 período se reconocerá en los resultados del período.

La vida útil destinada a los activos intangibles corresponde a las licencias de software en 36 meses.

### Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

**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 indeterminada 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.

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 "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, 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

**Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)**

**3.5 Propiedad, planta y equipo**

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 período.

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.

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

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

	<b>Rango (meses)</b> <b>Vida útil</b>
Equipamiento de tecnologías de información	24 – 84
Instalaciones fijas y accesorios	24 – 120
Otras propiedades, planta y equipos	24 – 120

**3.6 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 período 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 terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene terrenos a la espera de proyectos en curso.

### Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del período 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 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 (Base de datos con información financiera de empresas públicas que permite comparar empresas del rubro).  
Con las variables expuestas a este nivel, se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital Asset Pricing Model (CAPM).
  - 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 de EE.UU., el spread por riesgo país para Chile 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.

**Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)**

- **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	2024	2023
V Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VII Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VIII región	0%-2,5%	0%-2,5%

- **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	2024	2023
V Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VII Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VIII región	0%-2,5%	0%-2,5%

- **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.

### Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

- En base a las variables anteriores se proyectan los ingresos y costos para obtener un EBITDA estimado por Propiedad de Inversión en Unidades de Fomento. Luego, se descuentan el CAPEX de mantención de activo y los impuestos. Para el caso de activos de propiedad de la Sociedad se aplica un crecimiento a perpetuidad o de anualidad, según sea el caso, a partir del décimo año. 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.

#### 3.7 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.

#### 3.8 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.

### Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

---

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 pública y de 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 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.

### 3.9 Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos

**3.9.1 Impuesto a las ganancias:** Al cierre de cada período 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.

### Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

---

**3.9.2 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.

### 3.10 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 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.

### 3.11 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 período. 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.

### Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

---

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.

#### 3.12 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.

#### 3.13 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.

#### 3.14 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 neto menores a las 5,0 veces el EBITDA. La Administración de la Sociedad realiza esta medición al cierre de cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2023, 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 período.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad alcanzó el nivel de leverage exigido (menor a 5,0 veces el EBITDA), por lo tanto, se autorizó el pago de dividendos el cual se compone por dividendos provisorios (M\$14.145.428) con cargo a utilidades del ejercicio y un dividendo definitivo con cargo a utilidades acumuladas (M\$14.399.764), ver Nota 20.

#### 3.15 Estado de flujo de Efectivo

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

**Flujos de Efectivo:** entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo 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 S.A. 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 y de los pasivos de carácter financiero, este incluye los intereses pagados del ejercicio.

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)**

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 ejercicio.

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

Los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023.

**Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo**

El siguiente es el detalle del Efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Conceptos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo en caja	265	3.350
Saldos en bancos (a)	1.385.496	120.667
<b>Total efectivo</b>	<b>1.385.761</b>	<b>124.017</b>
Inversiones a corto plazo (b)	27.272.753	16.935.524
<b>Total equivalentes al efectivo</b>	<b>27.272.753</b>	<b>16.935.524</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>28.658.514</b>	<b>17.059.541</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de saldos en bancos corresponde al efectivo de libre disponibilidad de la Compañía.

(b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el rubro de inversiones a corto plazo corresponde principalmente a fondos mutuos e inversiones en cartera administrada liquidables en menos de 90 días.

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

El detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Fondos Mutuos	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota M\$	31.12.2024 M\$
BANCHILE	\$	301,944069	1.371,4755	414.109
BANCHILE	\$	68.114,4809	24,96287062	1.700.333
BANCO BCI	\$	238,2585037	50.379,7383	12.003.401
BANCO BCI	\$	55,54274187	16.442,3293	913.252
BANCO SCOTIABANK	\$	9.456,435375	1.294,532	12.241.658
<b>Total</b>				<b>27.272.753</b>

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota M\$	31.12.2023 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
<b>Total</b>				<b>16.935.524</b>

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

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

Tipo moneda	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Peso Chileno	28.657.790	17.056.583
Dólar Estadounidense	724	2.958
<b>Total</b>	<b>28.658.514</b>	<b>17.059.541</b>

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 2024 y 2023. 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:

31.12.2024 Pasivos que se originan de actividad Financiera	Saldo al 01.01.2024(*) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al 31.12.2024 M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Interés M\$	Total M\$	Provenientes M\$	Unidad de reajuste M\$	Interés M\$	Otros Cambios (**) M\$	
Préstamos Bancarios	402.041.863	-	(172.249.830)	(13.890.969)	215.901.064	-	14.335.333	12.913.799	349.927	243.500.123
Emisión de bonos	-	73.412.411	-	(2.838.537)	70.573.874	-	2.415.683	3.192.611	(368.319)	75.813.849
Pasivos por arrendamientos (1)	968.182	-	(304.762)	(45.374)	618.046	1.100.982	104.625	-	-	1.823.653
<b>TOTAL</b>	<b>403.010.045</b>	<b>73.412.411</b>	<b>(172.554.592)</b>	<b>(16.774.880)</b>	<b>287.092.984</b>	<b>1.100.982</b>	<b>16.855.641</b>	<b>16.106.410</b>	<b>(18.392)</b>	<b>321.137.625</b>

31.12.2023 Pasivos que se originan de actividad Financiera	Saldo al 01.01.2023(*) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al 31.12.2023 M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Interés M\$	Total M\$	Provenientes M\$	Unidad de reajuste M\$	Interés M\$	Otros Cambios (**) 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)	-	-	(305.212)	(39.232)	(344.444)	1.183.702	128.924	-	-	968.182
<b>TOTAL</b>	<b>343.101.732</b>	<b>94.872.019</b>	<b>(44.106.363)</b>	<b>(19.371.376)</b>	<b>374.496.012</b>	<b>1.183.702</b>	<b>12.197.686</b>	<b>15.423.981</b>	<b>(291.336)</b>	<b>403.010.045</b>

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

(\*\*) Corresponde a otros movimientos

(1) Los flujos de efectivo pagados por concepto de arriendo durante el año 2024 fueron de M\$304.762 y M\$45.374 los que suman un monto de M\$350.136. Al 31 de diciembre 2023, los flujos pagados fueron de M\$305.212 y M\$39.232, sumando un total de M\$344.444. Los montos en el concepto "Provenientes" no corresponden a flujo según la NIIF 16.

**Nota 6.- Otros activos financieros**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	M\$	
	31.12.2024	31.12.2023
Depósito a plazo (*)	-	99.929.173
<b>Otros activos financieros</b>	-	<b>99.929.173</b>

Institución	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Tasa de interés mensual %	Saldo al 31.12.2024 M\$	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
<b>Total</b>				-	<b>99.929.173</b>

(\*) Saldos en depósitos a plazo los cuales se mantenían como reserva para dar cumplimiento a sus obligaciones financiera con fecha 14 de agosto de 2024, el depósito fue rescatado para cancelar el préstamo mantenidos con Banco BCI cuyo vencimiento fue el 14 de agosto de 2024, por lo tanto, los M\$99.929.173 reflejados en el flujo de efectivo corresponden a este rescate.

**Nota 7.- Otros activos no financieros**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	M\$		M\$	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Seguros pagados por anticipados	15.970	161.333	-	-
Gastos anticipados marketing	14.583	14.583	-	-
Otros pagos anticipados (*)	14.717	229.877	-	80.263
<b>Otros activos no financieros</b>	<b>45.270</b>	<b>405.793</b>	<b>-</b>	<b>80.263</b>

\*Los Otros pagos anticipados del año 2024 corresponden a gastos asociados a la solicitud de nueva línea de bonos efectuada en octubre del mismo periodo y 2023 principalmente a gastos asociados a colocación de bonos efectuada en el periodo actual

**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, por aportes reembolsables de Aguas Nuevo Sur Maule S.A., Esva S.A. y cuentas corrientes del personal, neto de deterioro.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes es el siguiente:

Corriente	31.12.2024			31.12.2023		
	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$
Deudores por venta	4.589.639	(151.919)	4.437.720	4.777.258	(370.514)	4.406.744
Documentos por cobrar (a)	2.621.858	(1.281.321)	1.340.537	2.404.853	(1.395.175)	1.009.678
Deudores varios (b)	90.776	-	90.776	322.448	-	322.448
<b>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>7.302.273</b>	<b>(1.433.240)</b>	<b>5.869.033</b>	<b>7.504.559</b>	<b>(1.765.689)</b>	<b>5.738.870</b>

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. Por ejemplo, anticipos a proveedores, anticipo a constructoras, anticipo a remuneraciones, fondos por rendir, garantías de acreedores.

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

**Estratificación de Cartera:**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan las siguientes carteras con exposición al riesgo crediticio:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.12.2024									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	2.748.990	620.334	340.520	111.702	66.963	85.799	156.275	54.808	404.248	4.589.639
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(2.132)	(6.075)	(3.418)	(1.876)	(7.346)	(17.709)	(12.326)	(101.037)	(151.919)
Documentos por cobrar, bruto	44.784	107.135	87.932	16.400	18.420	113.455	11.030	13.355	2.209.347	2.621.858
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(263)	(2.117)	(263)	(298)	(9.280)	(797)	(3.144)	(1.265.159)	(1.281.321)
Deudores varios	90.776	-	-	-	-	-	-	-	-	90.776
<b>Total M\$</b>	<b>2.884.550</b>	<b>725.074</b>	<b>420.260</b>	<b>124.421</b>	<b>83.209</b>	<b>182.628</b>	<b>148.799</b>	<b>52.693</b>	<b>1.247.399</b>	<b>5.869.033</b>

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
<b>Total M\$</b>	<b>2.358.081</b>	<b>1.239.870</b>	<b>391.389</b>	<b>109.759</b>	<b>84.715</b>	<b>552.802</b>	<b>314.537</b>	<b>41.410</b>	<b>646.307</b>	<b>5.738.870</b>

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 31.12.2024				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	143	2.748.990	6	44.784	2.793.774
0-30 días	78	620.334	21	107.135	727.469
31-60 días	32	340.520	12	87.932	428.452
61-90 días	8	111.702	3	16.400	128.102
91-120 días	5	66.963	2	18.420	85.383
121-200 días	11	85.799	7	113.455	199.254
201-280 días	6	156.275	3	11.030	167.305
281-360 días	2	54.808	2	13.355	68.163
> 361 días	16	404.248	37	2.209.347	2.613.595
<b>Total M\$</b>		<b>4.589.639</b>		<b>2.621.858</b>	<b>7.211.497</b>

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
<b>Total M\$</b>		<b>4.777.258</b>		<b>2.404.853</b>	<b>7.182.111</b>

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.

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 31.12.2024		Cartera no securitizada 31.12.2023	
	N° clientes	Monto Cartera en M\$	N° clientes	Monto Cartera en M\$
Cheques en Cartera	71	1.832.870	71	1.264.094
Protestados	-	-	7	60.523
En cobranza judicial	22	788.988	20	1.080.236
<b>Total M\$</b>		<b>2.621.858</b>		<b>2.404.853</b>

**Cuentas por cobrar, no corrientes**

Este rubro está compuesto por otros deudores.

A continuación, se presentan los saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

No Corriente	31.12.2024			31.12.2023		
	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés de clientes	175.328	-	175.328	698.436	-	698.436
Otros deudores UF (a)	4.962.638	-	4.962.638	4.995.368	-	4.995.368
<b>Derechos por cobrar, no corrientes</b>	<b>5.137.966</b>	<b>-</b>	<b>5.137.966</b>	<b>5.693.804</b>	<b>-</b>	<b>5.693.804</b>

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 en UF de 0,375% mensual.

**Deterioro cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes**

El movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar corriente y no corriente es el siguiente:

Movimientos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
<b>Saldo inicial</b>	<b>(1.765.689)</b>	<b>(748.735)</b>
Recuperación (Deterioro) del ejercicio	(316.449)	(1.142.228)
Castigos del ejercicio	648.898	125.274
<b>Saldo final</b>	<b>(1.433.240)</b>	<b>(1.765.689)</b>

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**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 2024 y 2023, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	31.12.2024		31.12.2023	
			Saldos en M\$		Saldos en M\$	
			Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
83382700-6	COMERCIAL ECCSA S.A.	Por arriendo	-	-	7.165	-
			-	-	7.165	-

Las cuentas por cobrar corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 no tienen vencimientos establecidos y no devengan intereses.

b) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2024		31.12.2023	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
COMERCIAL ECCSA S.A.	83382700-6	Indirecta	Arriendos	3.736.965	3.140.307	3.612.690	3.035.874
BANCO RIPLEY	97947000-2	Indirecta	Arriendos	64.840	64.840	58.944	58.944
ARAUCO VIÑA SPA	77112778-9	Accionista	Dividendos pagados	14.272.596	-	-	-
RIPLEY MARINA S.A.	77604813-5	Accionista	Dividendos pagados	14.272.596	-	-	-

El directorio vigente al 31 de diciembre de 2024 y 2023, está compuesto por las siguientes personas:

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

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes**

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Impuesto renta por pagar (Nota 14)	9.494.182	7.758.992
Pagos provisionales mensuales	(7.999.846)	(5.756.725)
Créditos gastos de capacitación	(37.826)	(37.853)
Otros créditos (1)	(13.000)	-
<b>Total</b>	<b>1.443.510</b>	<b>1.964.414</b>

(1) En esta categoría se encuentran reflejados los créditos por Donaciones

**Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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\$
	31.12.2024			31.12.2023		
Programas informáticos	861.239	(447.768)	413.471	665.344	(395.409)	269.935
Marca Mall del Centro de Concepción	8.699.606	-	8.699.606	8.699.606	-	8.699.606
<b>Activos intangibles</b>	<b>9.560.845</b>	<b>(447.768)</b>	<b>9.113.077</b>	<b>9.364.950</b>	<b>(395.409)</b>	<b>8.969.541</b>

Al 31 de diciembre de 2024 el movimiento de los intangibles es el siguiente:

31.12.2024 M\$	Adquisiciones		Total activos intangibles M\$
	Programas informáticos	Marca Mall del Centro Concepción	
<b>Saldo inicial al 01.01.2024</b>	<b>269.935</b>	<b>8.699.606</b>	<b>8.969.541</b>
Adiciones	195.901	-	195.901
Bajas	-	-	-
Amortizaciones (a)	(52.365)	-	(52.365)
<b>Saldo final al 31.12.2024</b>	<b>413.471</b>	<b>8.699.606</b>	<b>9.113.077</b>

(a) Se genera una disminución en el ejercicio 2024, debido a que en el año 2023 se aceleró la amortización del portal de Marketplace, producto del cierre de esa línea de negocios (Ventas online).

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

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

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**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 2024 y 2023 no existe deterioro.

**Nota 12- Propiedad, planta y equipo**

Los saldos de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Rubro	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
	31.12.2024			31.12.2023		
Equipamientos y tecnologías de la info.	2.049.711	(1.702.403)	347.308	1.757.173	(1.527.887)	229.286
Instalaciones fijas y accesorios	2.424.546	(1.800.242)	624.304	2.217.999	(1.570.879)	647.120
Otras propiedades, planta y equipos	904.409	(847.326)	57.083	859.907	(785.009)	74.898
<b>Propiedades, planta y equipo</b>	<b>5.378.666</b>	<b>(4.349.971)</b>	<b>1.028.695</b>	<b>4.835.079</b>	<b>(3.883.775)</b>	<b>951.304</b>

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 respectivamente:

Rubro	31.12.2024			
	Saldo inicial al 01.01.2024	Adiciones	Gastos por depreciación	Total propiedad, planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la información	229.286	292.538	(174.516)	347.308
Instalaciones fijas y accesorios	647.120	206.547	(229.363)	624.304
Otras propiedades, planta y equipos	74.898	44.501	(62.317)	57.083
<b>Total propiedades, planta y equipo</b>	<b>951.304</b>	<b>543.586</b>	<b>(466.196)</b>	<b>1.028.695</b>

Rubro	31.12.2023			
	Saldo inicial al 01.01.2023	Adiciones	Gastos por depreciación	Total propiedad, planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	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
<b>Total propiedades, planta y equipo</b>	<b>799.050</b>	<b>515.536</b>	<b>(363.282)</b>	<b>951.304</b>

**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 períodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Concepto	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Gasto por depreciación (Nota 22)	(466.196)	(363.282)
<b>Total gasto por depreciación</b>	<b>(466.196)</b>	<b>(363.282)</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 de 2024 y 2023, 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, Mall Boulevard, Mall Marina Oriente y Mall del Centro Concepción.

Los saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son los siguientes:

Propiedades	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Mall Marina	284.767.518	277.639.427
Mall Curicó	105.521.888	98.006.855
Mall Marina Oriente	88.039.797	88.515.200
Mall Boulevard	49.447.505	45.692.385
Mall Concepción	120.087.692	107.277.774
<b>Total Propiedad de inversión</b>	<b>647.864.400</b>	<b>617.131.641</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

31.12.2024	M\$
<b>Saldo al inicio</b>	<b>617.131.641</b>
Adiciones	3.093.893
Ganancia por ajustes al valor razonable (Ver nota 26)	27.638.866
<b>Saldo final al 31.12.2024</b>	<b>647.864.400</b>

31.12.2023	M\$
<b>Saldo al inicio</b>	<b>587.201.125</b>
Adiciones	3.582.664
Ganancia por ajustes al valor razonable (Ver nota 26)	26.347.852
<b>Saldo final al 31.12.2023</b>	<b>617.131.641</b>

**Nota 13.- Propiedad de inversión (continuación)**

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 en base a valuaciones realizadas por la Administración, reconociendo el efecto en el resultado del periodo en el cual se determinó el ajuste.

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

Cifras en M\$	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión	22	62.699.653	57.353.295
Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión	22	(2.597.777)	(4.469.159)

La Sociedad y filial no tiene 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, 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 de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Activos		Pasivos	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deterioro cuentas por cobrar	386.975	476.736	-	-
Provisión vacaciones	63.477	69.445	-	-
Otras provisiones	-	30.165	-	-
Derecho de uso	16.118	14.154	-	-
Otros activos	(52.768)	60.687	-	-
Gastos financieros activados	-	-	(558.459)	(804.494)
Activos por instrumentos financieros	-	-	(378.488)	(62.067)
Activos intangibles	-	-	(2.348.891)	(2.348.892)
Propiedad de inversión	-	-	(113.245.139)	(105.354.183)
Sub total	413.802	651.187	(116.530.977)	(108.569.636)
Total impuesto diferido, neto	-	-	(116.117.175)	(107.918.449)

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**Nota 14.- Impuestos diferidos (continuación)**

El gasto por impuesto corriente a las ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Rubro	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Gasto por impuestos corrientes (Nota 10)	(9.494.182)	(7.758.992)
Total gasto por impuestos corrientes, neto	(9.494.182)	(7.758.992)
Gasto diferido por diferencias temporarias	(8.198.726)	(8.438.926)
Otros efectos impositivos	5.404	106.554
Total gasto por impuestos diferidos, neto	(8.193.322)	(8.332.372)
Gasto por impuesto a las ganancias	(17.687.504)	(16.091.364)

La reconciliación de la tasa al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Concepto	Impuesto tasa 27% M\$ 31.12.2024	Impuesto tasa 27% M\$ 31.12.2023
Resultado antes de Impuesto	62.960.905	56.248.648
Impuesto teórico tasa 27%	(16.999.444)	(15.187.134)
Diferencia tributaria	7.510.666	7.534.696
Diferencias financieras	(8.198.726)	(8.438.926)
Total gastos por impuesto	(17.687.504)	(16.091.364)
Tasa efectiva	28,09%	28,61%

**Nota 15.- Otros pasivos financieros**

El detalle del rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Préstamos bancarios	50.256.411	167.516.442	193.243.712	234.525.421
Emisión de bonos (1)	367.560	-	75.446.289	-
Total	50.623.971	167.516.442	268.690.001	234.525.421

(1) Movimiento emisión de bonos:

Con fecha 11 de abril del 2024, la Sociedad Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. emitió dos bonos (Serie C y E) a través de remate holandés. El bono Serie C, fue emitido por 1.000.000 UF a un plazo de 7 años y el bono Serie E fue emitido por un valor de 1.000.000 UF, a un plazo de 10 años. Los montos recaudados por la colocación de las Series C y E fueron de M\$37.323.933 y M\$36.088.477, respectivamente. Ambas obligaciones contemplan el pago semestral de capital e interés a una tasa anual simple de 3,80%.

**Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)**

a) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31.12.2024				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	5,69	4,65	743.958	-	-	743.958	743.958
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.657.361	-	-	2.657.361	2.657.361
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.657.361	-	-	2.657.361	2.657.361
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.859.545	-	-	6.859.545	6.859.545
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.633.028	-	-	9.633.028	9.633.028
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.223.754	1.663.999	-	1.559.755	3.223.754
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.711.832	-	-	2.711.832	2.711.832
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.711.832	-	-	2.711.832	2.711.832
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	5.423.663	-	-	5.423.663	5.423.663
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.144.934	-	-	5.144.934	5.144.934
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.144.934	-	-	5.144.934	5.144.934
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	3.344.209	-	-	3.344.209	3.344.209
Total								50.256.411	1.663.999	-	48.592.412	50.256.411

b) Emisión de bonos, corrientes:

31.12.2024				Corriente								
									Vencimiento en M\$			
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance (1)	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	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	3,82	3,80	183.780	-	-	183.780	183.780
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	4,20	3,80	183.780	-	-	183.780	183.780
Total								367.560	-	-	367.560	367.560

(1) Saldo corresponde a los intereses devengados por los bonos en el periodo actual.

(2) En el periodo 2023 no se mantenían obligaciones por bonos

**Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)**

c) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

31.12.2024				No Corriente										
				Vencimiento en M\$										
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance	Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total
								M\$	M\$	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	4.388.492	1.555.415	2.833.077	-	-	-	4.388.492
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.675.354	5.555.822	10.119.532	-	-	-	15.675.354
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.675.354	5.555.822	10.119.532	-	-	-	15.675.354
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.722.921	6.722.921	-	-	-	-	6.722.921
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	4.854.271	4.854.271	-	-	-	-	4.854.271
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.375.495	5.803.973	10.571.522	-	-	-	16.375.495
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.375.495	5.803.973	10.571.522	-	-	-	16.375.495
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	32.750.990	11.607.946	21.143.044	-	-	-	32.750.990
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.349.185	10.756.673	19.592.512	-	-	-	30.349.185
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.349.185	10.756.673	19.592.512	-	-	-	30.349.185
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	19.726.970	6.991.838	12.735.132	-	-	-	19.726.970
Totales								193.243.712	75.965.325	117.278.387	-	-	-	193.243.712

d) Emisión de bonos, no corrientes:

31.12.2024								No Corriente					
								Vencimiento en M\$					
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a Cinco años	Cinco años A más	Total Flujos
							M\$	M\$					M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	38.309.323	9.604.173	9.604.173	9.604.173	9.496.804	-	38.309.323
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Bullet	4,20	3,80	37.136.966	-	-	-	-	37.136.966	37.136.966
Total							75.446.289	9.604.173	9.604.173	9.604.173	9.496.804	37.136.966	75.446.289

**Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)**

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

31.12.2023				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	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	
96.863.570-0	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	
<b>Total</b>								<b>167.516.442</b>	<b>1.572.998</b>	<b>3.415.340</b>	<b>162.528.104</b>	<b>167.516.442</b>	

**Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)**

f) 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	Más de 1 año hasta 2 años	Más de 2 años hasta 3 años	Más de 3 años hasta 4 años	Más de 4 años hasta 5 años	Más de 5 años	Total
								M\$	M\$	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	4.947.360	1.489.528	1.489.528	1.968.304	-	-	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	5.320.477	5.320.477	7.030.631	-	-	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	5.320.477	5.320.477	7.030.631	-	-	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	6.069.997	1.571.504	-	-	-	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	5.558.117	5.558.117	7.344.667	-	-	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	5.558.117	5.558.117	7.344.667	-	-	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	11.116.234	11.116.234	14.698.126	-	-	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	10.301.021	10.301.021	13.612.063	-	-	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	10.301.021	10.301.021	13.612.063	-	-	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	6.695.664	6.695.664	8.847.841	-	-	22.239.168
<b>Totales</b>								<b>234.525.421</b>	<b>89.804.267</b>	<b>63.232.159</b>	<b>81.488.994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>234.525.420</b>

**Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados**

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados, corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	M\$	
	31.12.2024	31.12.2023
Vacaciones	235.099	257.204
Provisiones por beneficios a los empleados	235.099	257.204

El movimiento de las obligaciones por beneficio a los empleados, corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Concepto	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo Inicial	257.204	258.118
Provisión utilizada	(151.259)	(146.578)
Incremento Provisión	129.154	145.664
<b>Total</b>	<b>235.099</b>	<b>257.204</b>

**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 2024 y 2023 es el siguiente:—

Corriente	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Proveedores	2.396.588	1.333.976
Retenciones	2.544.257	2.417.533
Acreedores varios	326.643	513.147
Facturas por recibir	1.802.619	2.744.368
<b>Total</b>	<b>7.070.107</b>	<b>7.009.024</b>

El período promedio para el pago a proveedores es de 30 días en los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 es el siguiente:

a) Proveedores con pagos al día

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Bienes	458.487	303.230
Servicios	1.879.946	702.793
<b>Total</b>	<b>2.338.433</b>	<b>1.006.023</b>

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Bienes	-	12.131
Servicios	58.155	315.822
<b>Total</b>	<b>58.155</b>	<b>327.953</b>

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 2024 y 2023, 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 los pagos a nuestros proveedores.

**Nota 18.- Otros pasivos no financieros**

El detalle de los otros pasivos no financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	No Corrientes	
	M\$	
	31.12.2024	31.12.2023
Garantías en efectivo (*)	3.112.251	3.086.786
Otros pasivos no financieros	3.112.251	3.086.786

(\*) 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 lo pactado 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:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial	915.762	-
Adiciones	1.173.112	1.223.675
Amortizaciones del ejercicio	(324.918)	(307.913)
Saldo final	1.763.956	915.762

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

	<b>31.12.2024</b>			<b>31.12.2023</b>		
	<b>Oficina</b>	<b>Terreno</b>	<b>Total</b>	<b>Oficina</b>	<b>Terreno</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo Inicial	141.937	773.825	915.762	-	-	-
Adiciones	1.126.074	47.038	1.173.112	365.841	857.834	1.223.675
Amortización del ejercicio	(232.684)	(92.234)	(324.918)	(223.904)	(84.009)	(307.913)
Saldo Final	1.035.327	728.629	1.763.956	141.937	773.825	915.762

La composición de los pasivos por arrendamientos es la siguiente:

<b>Conceptos</b>	<b>Corrientes</b>		<b>No Corrientes</b>	
	<b>M\$</b>		<b>M\$</b>	
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Pasivos por arrendamientos	381.784	240.688	1.439.638	724.793
Intereses devengados	2.231	2.701	-	-
Total	384.015	243.389	1.439.638	724.793

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

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2024 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
	01.01.2024	Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición	Reajuste UF	Intereses	Otros Cambios	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	968.182	-	(304.762)	(45.374)	1.100.982	104.625	-	-	1.823.653
Total	968.182	-	(304.762)	(45.374)	1.100.982	104.625	-	-	1.823.653

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 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	Adquisición	Reajuste UF	Intereses	Otros Cambios	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	-	-	(305.212)	(39.232)	1.183.702	128.924	-	-	968.182
Total	-	-	(305.212)	(39.232)	1.183.702	128.924	-	-	968.182

(\*) Adquisición informada no representa flujo según NIIF 16

El detalle de los pasivos por arrendamiento corriente al 31 de diciembre de 2024 es:

Categoría	31.12.2024	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)			
	Corriente	Saldo Balance	hasta 90 días	más de 90 días hasta 1 año	Total Flujos
	Tasa incremental de financiamiento %				
		M\$			
Terreno	3,95%	135.053	20.684	63.291	83.975
Oficina	2,45%	248.962	53.186	161.529	214.715
Total		384.015	73.870	224.820	298.690

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

El detalle de los pasivos por arrendamiento no corriente al 31 de diciembre de 2024 es:

31.12.2024	No Corriente	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)						
Categoría	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%	645.928	87.352	90.866	93.594	97.358	309.950	679.121
Oficina	2,45%	793.710	219.595	229.210	238.649	121.536	-	808.989
<b>Total</b>		<b>1.439.638</b>	<b>306.947</b>	<b>320.076</b>	<b>332.243</b>	<b>218.894</b>	<b>309.950</b>	<b>1.488.110</b>

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

31.12.2023	Corriente	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)			
Categoría	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
<b>Total</b>		<b>243.389</b>	<b>88.257</b>	<b>264.771</b>	<b>353.028</b>

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

31.12.2023	No Corriente	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)						
Categoría	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
<b>Total</b>		<b>724.793</b>	<b>80.418</b>	<b>83.652</b>	<b>87.017</b>	<b>90.517</b>	<b>390.979</b>	<b>732.583</b>

**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	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Oficina temporal administración (*)	-	40.233
<b>Total</b>	-	<b>40.233</b>

(\*) Contrato a 1 año, no se efectuó su renovación, ya que fue 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, el que 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, bonos y otros.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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, tienen 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 y privilegios individuales ni restricciones particulares.

**Número de acciones suscritas y pagadas**

Al 31 de diciembre de 2024, el capital de la Sociedad está representado por 2.598 (2.598 al 31 de diciembre de 2023) 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 y Filial el año 2009.

**Nota 20.- Patrimonio (continuación)**

**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 de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	206.920.375	166.763.091
Ganancia del ejercicio	45.273.401	40.157.284
Dividendos pagados (*)	(28.545.192)	-
<b>Total</b>	<b>223.648.584</b>	<b>206.920.375</b>

(\*) En sesión extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 5 de septiembre de 2024, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de \$14.145.428.664 (catorce mil ciento cuarenta y cinco millones cuatrocientos veintiocho mil seiscientos sesenta y cuatro pesos), esto es, \$5.444.737,74596 (cinco millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos treinta y siete coma setenta y cuatro mil quinientos noventa y seis pesos) por acción, en dinero, con cargo a las utilidades del ejercicio en curso, que fue pagado dentro del mes de septiembre de 2024.

Por otra parte, en Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 24 de diciembre de 2024 se acordó la distribución y pago de un dividendo eventual, con cargo a utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, por un total de 375.000 UF, equivalentes a esa fecha de \$14.399.763.750 (catorce mil trescientos noventa y nueve millones setecientos sesenta y tres mil setecientos cincuenta pesos). que fue pagado dentro del mes de diciembre 2024.

**Nota 21.- Ganancia por acción**

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

Las ganancias básicas y diluidas por acción al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes:

Concepto	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	45.273.401	40.157.284
Resultado disponible para accionistas comunes	45.273.401	40.157.284
Promedio ponderado de número de acciones	2.598	2.598
<b>Ganancias básicas por acción</b>	<b>17.426</b>	<b>15.457</b>

**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 2024 y 2023:

Ingresos y costos ordinarios	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	66.024.313	59.996.700
Costo de ventas	(2.597.777)	(4.469.159)
<b>Margen bruto</b>	<b>63.426.536</b>	<b>55.527.541</b>

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

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados 2024				
	Ingresos por arriendo	Ingresos por energía	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Mall Marina	24.917.276	1.169.332	2.410.343	338.246	28.835.197
Mall Marina Oriente	7.099.974	427.263	1.105.740	152.413	8.785.390
Boulevard	4.057.866	356.724	887.214	39.743	5.341.548
Mall Curicó	8.805.023	751.507	1.256.805	221.772	11.035.109
Mall Concepción	10.062.321	619.833	744.204	187.438	11.613.796
Corporativos	-	-	-	413.274	413.274
<b>Ingresos Ordinarios totales</b>	<b>54.942.460</b>	<b>3.324.660</b>	<b>6.404.306</b>	<b>1.352.887</b>	<b>66.024.313</b>

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados 2023				
	Ingresos por arriendo	Ingresos por energía	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Mall Marina	22.536.727	1.040.775	1.999.348	248.554	25.825.404
Mall Marina Oriente	6.489.950	287.204	922.418	48.657	7.748.230
Boulevard	3.832.563	294.708	735.528	47.556	4.910.355
Mall Curicó	8.128.392	562.314	1.112.382	168.677	9.971.765
Mall Concepción	9.505.727	458.404	708.546	129.244	10.801.921
Corporativos	0	0	0	739.026	739.026
<b>Ingresos Ordinarios totales</b>	<b>50.493.359</b>	<b>2.643.405</b>	<b>5.478.222</b>	<b>1.381.714</b>	<b>59.996.700</b>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, del total de los ingresos por arriendo, aproximadamente un 92,15% y 91,97% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 7,85% y 8,03% a ingresos por arriendos variables, respectivamente.

**Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios (continuación)**

c) A continuación, se incluyen los principales costos de venta y gastos de administración agrupados:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Depreciación	(466.196)	(363.282)
Amortización	(377.283)	(548.954)
Remuneraciones	(2.433.614)	(2.314.727)
Patente Municipales	(60.389)	(104.848)
Servicios Básicos	(213.608)	(339.559)
Otros (1)	(2.304.893)	(3.658.762)
<b>Total costos y gastos</b>	<b>(5.855.983)</b>	<b>(7.330.132)</b>

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los efectos por deterioro cuentas por cobrar es:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	(316.449)	(1.142.228)
<b>Total Deterioro cuentas por cobrar</b>	<b>(316.449)</b>	<b>(1.142.228)</b>

**Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados**

El detalle de beneficios y gastos por empleados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Concepto	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneraciones pagadas	(2.141.297)	(1.992.418)
Indemnizaciones pagadas	(292.317)	(322.309)
<b>Total</b>	<b>(2.433.614)</b>	<b>(2.314.727)</b>

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\$3.716.961 y M\$4.020.698 al 31 de diciembre 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Intereses Fondos Mutuos Inmobiliaria Mall Viña del Mar	1.929.279	966.977
Intereses Depósitos a Plazo Inmobiliaria Mall Viña del Mar	3.775.232	2.543.454
Intereses Fondos Mutuos Mall del Centro de Concepción SpA	587.736	1.301.201
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>6.292.247</b>	<b>4.811.632</b>

b) El detalle del rubro Costos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Gastos bancarios	(15.276)	(21.452)
Gastos financieros arriendos	(43.607)	(42.746)
Intereses devengados deudas	(16.106.410)	(14.586.606)
Amortización gastos asociados a créditos	(1.217.351)	(1.020.204)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(17.382.644)</b>	<b>(15.671.008)</b>

**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 15 "Otros pasivos financieros". El efecto por unidad de reajuste al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Reajuste de activos	3.172.150	2.444.595
Reajuste de pasivos	(16.793.353)	(13.291.073)
<b>Resultado por unidades de reajuste</b>	<b>(13.621.203)</b>	<b>(10.846.478)</b>

**Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función**

El detalle del rubro otros ingresos por función al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Utilidad revaluación Propiedad de inversión (Ver Nota 13)	27.638.866	26.347.852
Interés cobrado a clientes	249.123	173.828
Multas clientes	63.375	36.121
<b>Total</b>	<b>27.951.364</b>	<b>26.557.801</b>

El detalle del rubro otros gastos por función al 31 de diciembre 2024 y 2023 es el siguiente:

Conceptos	Acumulado	
	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
IVA No recuperable	(101.637)	(127.639)
Otros Gastos	(29.103)	-
<b>Total</b>	<b>(130.740)</b>	<b>(127.639)</b>

**Nota 27.- Estados financieros resumidos de la Filial**

Los Estados Financieros de Mall del Centro de Concepción SpA al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

	Saldos al	Saldos al
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos corrientes	4.007.585	7.184.556
Activos no corrientes	124.656.104	112.127.241
<b>Total activos</b>	<b>128.663.689</b>	<b>119.311.797</b>
Pasivos corrientes	2.004.679	2.256.847
Pasivos no corrientes	16.939.611	12.869.804
<b>Total pasivos</b>	<b>18.944.290</b>	<b>15.126.651</b>

**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).

31.12.2024	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	30.565.232	4.007.585	34.572.817
Activos no corrientes	540.251.990	124.656.104	644.908.094
Pasivos corrientes	57.752.023	2.004.679	59.756.702
Pasivos no corrientes	372.419.454	16.939.611	389.359.065

**Nota 28.- Segmentos de operación (continuación)**

31.12.2023	IMVM	CCP	TOTAL
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

31.12.2024	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	54.410.517	11.613.796	66.024.313
Costo de ventas	(2.012.024)	(585.753)	(2.597.777)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>52.398.493</b>	<b>11.028.043</b>	<b>63.426.536</b>
Gastos de administración	(2.369.986)	(888.220)	(3.258.206)
Ingresos financieros	5.704.511	587.736	6.292.247
Deterioro por cobrar	(288.529)	(27.920)	(316.449)
Costos financieros	(17.347.441)	(35.203)	(17.382.644)
Otros Resultados (1)	1.969.376	12.230.045	14.199.421
Gasto por impuesto a las ganancias	(12.327.276)	(5.360.228)	(17.687.504)
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>27.739.148</b>	<b>17.534.253</b>	<b>45.273.401</b>

31.12.2023	IMVM	CCP	TOTAL
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)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>45.309.752</b>	<b>10.217.789</b>	<b>55.527.541</b>
Gastos de administración	(1.743.824)	(1.117.149)	(2.860.973)
Ingresos financieros	3.510.431	1.301.201	4.811.632
Costos financieros	(15.635.097)	(35.911)	(15.671.008)
Deterioro por cobrar	(910.293)	(231.935)	(1.142.228)
Otros Resultados (1)	20.824.061	(5.240.377)	15.583.684
Gasto por impuesto a las ganancias	(15.932.177)	(159.187)	(16.091.364)
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>35.422.853</b>	<b>4.734.431</b>	<b>40.157.284</b>

(1) Considera diferencia de cambio, unidad de reajuste, otros ingresos y gastos 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 2024 y 2023 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Menos de un año	48.406.027	34.297.598
Entre un año y cinco años	133.586.055	85.491.302
Más de cinco años	81.772.582	62.084.347
<b>Total</b>	<b>263.764.664</b>	<b>181.873.247</b>

### 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.

#### a) Riesgos de tipo de cambio

La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de tipo de cambio, ya que no tiene ni activos ni pasivos en una moneda distinta del peso chileno.

#### b) Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad y en menor medida de sus inversiones de corto plazo.

En relación con la deuda financiera, en períodos 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 2024 y 2023, no se presentan obligaciones en tasa variable, sin cobertura de un derivado en tasa fija. Consecuentemente, al 31 de diciembre 2024 y 2023, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija.

#### c) Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene principalmente de las fuentes de financiamiento de la Sociedad. La principal exposición se encuentra relacionada con deudas denominadas en Unidades de Fomento con tasas de interés fija, el que tiene una cobertura natural a través de la denominación de las tarifas en UF.

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

#### d) 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 semantienen 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.

#### e) 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.

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 2024, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$28.658.514 (M\$17.059.541 al 31 de diciembre 2023), más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$22.426.357 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.

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

---

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, los requerimientos de pago de deudas, y los pagos de impuestos por los próximos 12 meses.

**f) Riesgo de endeudamiento**

Existe un riesgo de que los gastos financieros aumenten, provocando una caída en los resultados de la Compañía. La Sociedad tienen una estrategia de financiamiento responsable de largo plazo y ha levantado capital cuando ha sido necesario para mantenerse fiel a las políticas de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los pasivos financieros de la Compañía a nivel consolidado están denominados en un 100% en unidades de fomento, prácticamente calzado con los contratos de arrendamiento celebrados por la Sociedad, los cuales están en un 100% denominados en unidades de fomento.

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 2024 y 2023, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija y con respecto al riesgo de moneda, a la misma fecha, el 100% de la deuda vigente está denominada en unidades de fomento.

**g) Restricciones al crédito de las personas**

De presentarse restricciones al crédito a las personas producto de los ciclos económicos, se generaría un debilitamiento en el consumo y, por ende, las ventas de las tiendas podrían verse afectadas, impactando la parte variable de los ingresos que la Sociedad recibe de sus arrendatarios.

**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.

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

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.

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, 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 9.

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

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.

La Sociedad efectúa análisis periódicos, y en particular al cierre de cada período, 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	Provisión
	31.12.2024	31.12.2023
	%	%
0 – 30 días	0,59%	0,38%
31 – 60 días	3,31%	1,68%
61 – 90 días	5,13%	3,00%
91 – 120 días	6,83%	4,64%
121 – 200 días	9,53%	6,76%
201 – 280 días	15,99%	12,94%
281 – 360 días	24,07%	20,26%
Más de 361 días	32,07%	36,71%
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 31.12.2024	Tasa de interés real 31.12.2023
Propiedad de Inversión	6,42%	6,32%

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 siguiente tabla analiza los instrumentos financieros al valor razonable, por método de valuación:

Activo/Pasivo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	31.12.2024 M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	647.864.400	647.864.400

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

**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.

**INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL**  
 Notas a los estados Financieros consolidados  
 Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

**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 de 2024, vinculados a la protección del medio ambiente:

Mall	Nombre del Proyecto	Concepto del Desembolso	Tipo	Descripción del activo o ítem del gasto	Importe del desembolso M\$	Frecuencia del desembolso	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 (*)	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
Mall Curicó	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	100	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	100	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	880	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.300	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	715	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	2.140	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Estrategia Sostenibilidad (**)	Elaboración de la Estrategia de Sostenibilidad	Gasto	Asesorías para generar estrategias de Sostenibilidad	1.878	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Plan Relacionamiento Corporativo	Consultoría pilar social	Gasto	Elaboración de estrategia de Relacionamiento Comunitario Corporativo	22.423	Estado de pago	En Proceso

(\*) Considera Mall Marina, Boulevard y Mall Marina Oriente

(\*\*) Busca fortalecer los pilares del ESG a través de comité mensual que revisa el cumplimiento de esta estrategia. Proyecto con fecha estimada de término diciembre del 2025.

**Nota 32.- Medio Ambiente (continuación)**

Los siguientes son los desembolsos que se han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre 2023:

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

**Nota 33.- Contingencias, compromisos y Restricciones**

**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 de 2024 y 2023.

**2.- Garantías**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad registra los siguientes créditos con garantías hipotecarias, contingencias y otros compromisos:

Beneficiario	Propiedad	31.12.2024 UF	31.12.2023 UF
Banco Estado	O'Higgins N°201, Curicó	207.710	1.307.038
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	350.000	525.000
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	3.559.668	3.827.600
Scotiabank Chile	Rol 232-01, Viña del Mar	2.007.199	2.158.278
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	-	2.650.000
Banco Chile	N/A	250.000	500.000

**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.

**Nota 33.- Contingencias, compromisos y Restricciones (continuación)**

- (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, Repertorio N° 29.967-2014, rectificadas mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de diciembre de 2014, en la misma Notaría, Repertorio N° 33.96-2014, modificadas mediante escrituras públicas otorgadas con fechas 6 de agosto de 2018 en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar, Repertorio N° 5.646-2018, modificadas y ampliadas mediante escritura pública otorgada con fecha 16 de junio de 2020 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N° 21.434-2020; y, vuelta a modificar y ampliar mediante escritura pública otorgada con fecha 30 de junio de 2023 en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N° 21.533-2023. 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, a fojas 3.483 vuelta número 3.253 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2020, y a fojas 3.537 vuelta número 3.353 del Registro de Hipotecas y Gravámenes correspondiente al año 2023, 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 y a fojas 2.778 vuelta número 3.216 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2023, todas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. De conformidad con la última modificación y ampliación de la hipoteca y prohibición referida en este literal, que consta de la 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.

**3.- Otros compromisos**

- a) 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 2024 y 2023.

- b) Producto del contrato de emisión de bonos por línea de título de deuda, Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Banco Chile, como representante de los tenedores de bonos y banco pagador, suscrito con fecha 22 de septiembre de 2023 se estableció la siguiente obligación, mientras el emisor no haya pagado a los tenedores de los bonos el total del capital, reajustes e intereses.

**Nota 33.- Contingencias, compromisos y Restricciones (continuación)**

Mantener una relación deuda financiera neta sobre patrimonio igual o inferior a:

- i. 1,80 veces del 31 de marzo de 2024; al 30 de marzo 2025
- ii. 1,65 veces del 31 de marzo de 2025; al 30 de marzo 2026
- iii. 1,50 veces del 31 de marzo de 2026 y posterior.

Banco	Sociedad	Inicio	Covenant/Restricción	Límite	Actual (No auditado)	Cumplimiento (No Auditado)
Bono Serie C	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	< 1,80	1,16	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	< 1,80	1,16	Sí

Para los cálculos:

Indicador	Fórmula
Deuda Financiera Neta (DFN)	Otros pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes - Efectivo y equivalentes - Otros activos financieros corrientes - Otros activos financieros no corrientes
Patrimonio	Patrimonio de la controladora

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía se encuentra en cumplimiento.

**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 consolidados auditados al 30 de junio de 2023, para llevar a cabo dicha solicitud de inscripción ante este organismo público.

Con fecha 01 de febrero 2024, la Comisión del Mercado Financiero (CMF), 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.

Con fecha 11 de abril de 2024, se realizó la colocación de bonos Serie C y E, con cargo a las líneas de bonos inscritas en el Registro de Valores de la CMF, bajo los números de registro 1165 y 1166 respectivamente.

El 21 de octubre 2024, se emitió una escritura complementaria de contrato de emisión de bonos por una nueva Serie G, con cargo a la línea suscrita 1166 del Registro de Valores de la CMF a treinta años. Este bono se encuentra pendiente de liquidar y se estima materializar durante el ejercicio 2025.

**Nota 34.- Hechos posteriores**

La Administración de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Filial no tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre el 01 de enero de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, que pudiesen afectar significativamente la presentación y/o interpretación de los mismos.



**Firma Documento Electrónico**

**Identificador Único:** 1F2BC0D4-8206-4B72-9760-C22783721655

**Páginas:** 70

**Tipo de Documento:** EF - ESTADOS FINANCIEROS



*Para verificar la validez dirigirse a [https://produccion.hqb.cl/HQBDOC\\_KPMG/DocumentoElectronico.aspx](https://produccion.hqb.cl/HQBDOC_KPMG/DocumentoElectronico.aspx)*