



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

GrupoMarina®



CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios
Estados de Resultados por Función Consolidados Intermedios
Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios
Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios
Estados de Flujos de Efectivo, Método Directo Consolidados Intermedios
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ACTIVOS	Nota	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	35.673.878	28.658.514
Otros activos no financieros, corrientes	6	1.808.483	45.270
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	7	4.788.710	5.869.033
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	59.407	-
Total activos corrientes		42.330.478	34.572.817
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar no corrientes	7	5.303.440	5.137.966
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	8.947.499	9.113.077
Propiedades, planta y equipo, neto	11	1.092.909	1.028.695
Propiedades de inversión	12	648.696.683	647.864.400
Activos por derecho de uso	18	1.749.337	1.763.956
Total activos no corrientes		665.789.868	664.908.094
Total activos		708.120.346	699.480.911

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	14	54.554.228	50.623.971
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	16	7.029.654	7.070.107
Pasivos por impuestos corrientes	9	1.722.817	1.443.510
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	15	270.592	235.099
Pasivos por arrendamientos corrientes	18	428.100	384.015
Total pasivos corrientes		64.005.391	59.756.702
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	14	267.041.206	268.690.001
Pasivos por impuestos diferidos	13	116.056.026	116.117.175
Otros pasivos no financieros, no corrientes	17	3.131.758	3.112.251
Pasivos por arrendamiento no corriente	18	1.386.923	1.439.638
Total pasivos no corrientes		387.615.913	389.359.065
Total pasivos		451.621.304	449.115.767
Patrimonio			
Capital emitido	19	26.102.080	26.102.080
Ganancias (pérdidas) acumuladas		229.782.482	223.648.584
Otras reservas		614.480	614.480
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		256.499.042	250.365.144
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		256.499.042	250.365.144
Total pasivos y patrimonio neto		708.120.346	699.480.911

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR FUNCIÓN
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO)

	Nota	Acumulados	
		01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	21	17.549.875	15.268.352
Costo de ventas	21	(891.908)	(853.484)
Ganancia bruta		16.657.967	14.414.868
Gasto de administración	21	(755.018)	(720.250)
Deterioro cuentas por cobrar	21	(172.190)	133.886
Otros gastos por función	25	(24.862)	(21.280)
Otros ingresos por función	25	50.233	97.096
Ganancia por actividades de operación		15.756.130	13.904.320
Ingresos financieros	23	387.195	1.612.966
Costos financieros	23	(3.605.951)	(3.720.575)
Resultado por unidades de reajuste	24	(3.941.077)	(2.137.185)
Ganancia antes de impuestos		8.596.297	9.659.526
Gasto por impuesto a las ganancias	13	(2.462.399)	(2.824.315)
Ganancia		6.133.898	6.835.211
Ganancia atribuible a propietarios de la controladora		6.133.898	6.835.211
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia		6.133.898	6.835.211
Ganancia por acción básica	20	2.361	2.631

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO)

	Acumulados	
	01.01.2025 31.03.2025 M\$	01.01.2024 31.03.2024 M\$
Ganancia	6.133.898	6.835.211
Ajustes de cobertura de flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	6.133.898	6.835.211
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	6.133.898	6.835.211
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	6.133.898	6.835.211

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO)

31.03.2025	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2025	26.102.080	614.480	223.648.584	250.365.144	-	250.365.144
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	6.133.898	6.133.898	-	6.133.898
Resultado integral	-	-	6.133.898	6.133.898	-	6.133.898
Total de cambios en patrimonio	-	-	6.133.898	6.133.898	-	6.133.898
Saldo Final Período Actual 31.03.2025	26.102.080	614.480	229.782.482	256.499.042	-	256.499.042

31.03.2024	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2024	26.102.080	614.480	206.920.375	233.636.935	-	233.636.935
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	6.835.211	6.835.211	-	6.835.211
Resultado integral	-	-	6.835.211	6.835.211	-	6.835.211
Total de cambios en patrimonio	-	-	6.835.211	6.835.211	-	6.835.211
Saldo Final Período Actual 31.03.2024	26.102.080	614.480	213.755.586	240.472.146	-	240.472.146

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO)

	Nota	31.03.2025 M\$	31.03.2024 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		19.892.621	18.323.565
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2.252.133)	(2.305.320)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.808.827)	(1.618.546)
Intereses recibidos	23	387.195	1.612.966
Impuesto al valor agregado y otros impuestos (pagados)		(3.021.562)	(1.661.616)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		13.197.294	14.351.049
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles	10 y 11	(34.009)	(63.083)
Compras de propiedad de inversión	12	(791.690)	(492.552)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(825.699)	(555.635)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Pago de préstamos	5	(4.935.880)	(4.671.362)
Pago de pasivos por arrendamiento	18	(80.137)	(79.557)
Pago de pasivos por arrendamiento interés	18	(14.921)	(8.669)
Intereses pagados	5	(325.293)	(1.474.078)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(5.356.231)	(6.233.666)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		7.015.364	7.561.748
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo		7.015.364	7.561.748
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		28.658.514	17.059.541
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		35.673.878	24.621.289

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL

ÍNDICE

Nota 1.- Información general	10
Nota 2.- Bases de presentación	10
Nota 3.- Políticas contables significativas	17
Nota 4.- Políticas contables y cambios en las estimaciones contables	29
Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo	30
Nota 6.- Otros activos no financieros	32
Nota 7.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y derechos por cobrar no corrientes	32
Nota 8.- Partes relacionadas	36
Nota 9.- Activos, pasivos por impuestos corrientes	37
Nota 10.- Activos intangibles distintos de la plusvalía	37
Nota 11.- Propiedades, planta y equipo	38
Nota 12.- Propiedades de inversión	39
Nota 13.- Impuestos diferidos	40
Nota 14.- Otros pasivos financieros	41
Nota 15.- Provisiones por beneficios a los empleados	46
Nota 16.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	46
Nota 17.- Otros pasivos no financieros	47
Nota 18.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento	48
Nota 19.- Patrimonio	51
Nota 20.- Ganancia por acción	52
Nota 21.- Ingresos y costos ordinarios	53
Nota 22.- Beneficios y gastos por empleados	54
Nota 23.- Ingresos y costos financieros	55
Nota 24.- Resultado por unidad de reajuste	55
Nota 25.- Otros ingresos y gastos por función	56
Nota 26.- Estados financieros resumidos de la Filial	56
Nota 27.- Segmentos de operación	56
Nota 28.- Arrendamientos operativos	57
Nota 29.- Administración de riesgos financieros	58
Nota 30.- Determinación valor razonable	61
Nota 31.- Medio ambiente	63
Nota 32.- Contingencias, compromisos y restricciones	64
Nota 33.- Hechos posteriores	67

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

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°976.

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 163 empleados, de los cuales 20 corresponden a gerentes y subgerentes, (155 empleados al 31 de diciembre de 2024, de los cuales 16 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 Intermedios de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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 Intermedios han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad matriz y su Filial. Cada entidad prepara sus Estados Financieros Consolidados Intermedios 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 Intermedios 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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

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 Intermedios 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 Intermedios

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados de Resultados Consolidados Intermedios por función por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados Intermedios por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024.

2.3 Declaración de cumplimiento

Estos Estados Financieros Consolidados Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 8 de mayo del 2025. Por lo tanto, los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1. Los Estados Financieros Consolidados Intermedios 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 2025 y siguientes:

- a) Los siguientes pronunciamientos contables modificados fueron de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2025:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<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>

La Administración ha evaluado la aplicación de estas nuevas enmiendas y no ha identificado efectos contables significativos en los estados financieros consolidados intermedios, 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 2026 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros consolidados intermedios. La Administración tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas 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>

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<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>
<i>Contratos referidos a la electricidad dependiente de la naturaleza (Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada.</i>
<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. Se permite adopción anticipada</i>

Nuevas NIFF de sostenibilidad	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S2.</i>
<i>NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2026. Se permite adopción anticipada con la aplicación conjunta de la NIIF S1.</i>

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

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.5 Bases de consolidación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios 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 Intermedios 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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el Estado de Situación Financiera Consolidado Intermedios, 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			
				31.03.2025		31.12.2024	
				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 Intermedios 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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

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.

2.7 Moneda funcional

Los estados financieros consolidados intermedios 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 Intermedios, son expresados en miles pesos chilenos, que es la moneda de presentación del Grupo.

Moneda	31.03.2025	31.12.2024
	\$	\$
UF (1)	38.894,11	38.416,69
Dólar Estadounidense	953,07	996,46

(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 Intermedio de Resultados Integrales.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.8 Moneda de presentación

Los Estados Financieros Consolidados Intermedios 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 intermedios

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

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".

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

- **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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Moneda	Tasa nominal mensual
CLP*	2,255%
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.

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	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos financieros a costo Amortizado			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	166.231	1.385.761
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corriente	8	4.788.710	5.869.033
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	9	59.407	0
Cuentas por cobrar no corrientes	8	5.303.440	5.137.966
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado			
Otro efectivo y equivalente al efectivo	5	35.507.648	27.272.753
Total		45.825.436	39.665.513

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Pasivos Financieros	Nota	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos financieros a costo Amortizado			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	54.554.228	50.623.971
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	267.041.206	268.690.001
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	17	7.029.654	7.070.107
Pasivos por arrendamiento, corriente	19	428.100	384.015
Pasivos por arrendamiento, no corriente	19	1.386.923	1.439.638
Total		330.440.111	328.207.732

- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no posee estos instrumentos.

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

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

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.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

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.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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

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 incurrir.

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

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene terrenos a la espera de proyectos en curso.

Las propiedades de inversión son dadas de baja cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su enajenación. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o enajenar una propiedad de inversión es reconocida en resultado del 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 Generadoras de Efectivo y/o Propiedades de Inversión utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

- **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, 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.

- **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	31.03.2025	31.12.2024
V Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VII Región	0%-2,5%	0%-2,5%
VIII región	0%-2,5%	0%-2,5%

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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

Tasa de Crecimiento – Costos		
Región	31.03.2025	31.12.2024
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.
- 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 consiguiente, 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.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

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.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

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, bodegas 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.

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

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 intermedio 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.

La Sociedad monitorea el cumplimiento de esta ratio, el cual es informado al Directorio de forma trimestral.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

A septiembre y 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 Intermedio 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.

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 Intermedios al 31 de marzo de 2025 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2024.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo

El siguiente es el detalle del Efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Conceptos	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Efectivo en caja	3.380	265
Saldos en bancos (a)	162.850	1.385.496
Total efectivo	166.230	1.385.761
Inversiones a corto plazo (b)	35.507.648	27.272.753
Total equivalentes al efectivo	35.507.648	27.272.753
Efectivo y equivalentes al efectivo	35.673.878	28.658.514

(a) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el rubro de saldos en bancos corresponde al efectivo de libre disponibilidad de la Compañía.

(b) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el rubro de inversiones a corto plazo corresponde principalmente a fondos mutuos e inversiones en cartera administrada liquidables en menos de 90 días.

El detalle de los fondos mutuos es el siguiente:

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota M\$	31.03.2025 M\$
BANCHILE	\$	1.576,425294	1.348,1116	2.125.197
BANCHILE	\$	3.456,189469	1.348,1116	4.659.329
BANCO BCI	\$	315,130626	13.479,3733	4.247.763
BANCO BCI	\$	4,768346	36.054,6391	171.921
BANCO SCOTIABANK	\$	15.616,329149	1.311,3919	20.479.128
BANCO SANTANDER	\$	64,870271	6.104,4912	396.000
BANCO ITAU	\$	2,541313	1.349.030,9275	3.428.310
Totales				35.507.648

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota M\$	31.12.2024 M\$
BANCHILE	\$	301,9440690	1.371,4755	414.109
BANCHILE	\$	68.114,4809000	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	\$	9.456,4353751	1.294,5320	12.241.658
Totales				27.272.753

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

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

Tipo moneda	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Peso Chileno	35.673.154	28.657.790
Dólar Estadounidense	724	724
Total	35.673.878	28.658.514

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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024. 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:

31.03.2025 Pasivos que se originan de actividad Financiera	Saldo al	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al
	01.01.2025 (*)	Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	Otros Cambios (**)	31.03.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos Bancarios	243.500.123	-	(4.935.880)	(325.293)	238.238.950	-	2.778.679	3.063.697	-	244.081.326
Emisión de bonos	75.813.849	-	-	-	75.813.849	-	600.081	1.100.178	-	77.514.108
Pasivos por arrendamientos (1)	1.823.655	-	(80.137)	(14.921)	1.728.597	53.300	33.126	-	-	1.815.023
Total	321.137.627	-	(5.016.017)	(340.214)	315.781.396	53.300	3.411.886	4.163.875	-	323.410.457

31.03.2024 Pasivos que se originan de actividad Financiera	Saldo al	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo				Saldo al
	01.01.2024 (*)	Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	Otros Cambios (**)	31.03.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos Bancarios	402.041.863	-	(4.671.362)	(1.474.078)	395.896.423	-	3.054.227	-	3.624.336	402.574.986
Pasivos por arrendamientos (1)	968.182	-	(79.557)	(8.669)	879.956	-	831	8.669	-	889.456
Total	403.010.045	-	(4.750.919)	(1.482.747)	396.776.379	-	3.055.058	8.669	3.624.336	403.464.442

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

(**) Corresponde a otros movimientos

(1) Los flujos de efectivo pagados por concepto de arriendo al 31 de marzo de 2025 fueron de M\$80.137 y M\$14.921 los que suman un monto de M\$95.058. Al 31 de marzo de 2024, los flujos pagados fueron de M\$79.557 y M\$8.669, sumando un total de M\$88.226. Los montos en el concepto "Provenientes" no corresponden a flujo según la NIIF 16.

Nota 6.- Otros activos no financieros

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	M\$	
	31.03.2025	31.12.2024
Seguros Pagados por Anticipados	1.585.102	15.970
Gastos Anticipados Marketing	203.055	14.583
Gastos asociados a colocación de bonos	19.179	14.717
Siniestros reclamados	1.147	-
Otros activos no financieros	1.808.483	45.270

Nota 7.- 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., Esval S.A. y cuentas corrientes del personal, neto de deterioro.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes es el siguiente:

Corriente	31.03.2025			31.12.2024		
	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	3.573.750	(152.932)	3.420.818	4.589.639	(151.919)	4.437.720
Documentos por cobrar (a)	2.642.636	(1.352.366)	1.290.270	2.621.858	(1.281.321)	1.340.537
Deudores varios (b)	77.622	-	77.622	90.776	-	90.776
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.294.008	(1.505.298)	4.788.710	7.302.273	(1.433.240)	5.869.033

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

Estratificación de Cartera:

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se presentan las siguientes carteras con exposición al riesgo crediticio:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.03.2025									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	1.743.441	490.451	357.832	207.354	202.182	52.369	134.894	78.997	306.230	3.573.750
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(2.651)	(6.162)	(7.584)	(8.494)	(3.860)	(16.765)	(15.648)	(91.768)	(152.932)
Documentos por cobrar, bruto	68.545	14.384	43.352	-	90.047	6.573	9.459	95.587	2.314.689	2.642.636
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(78)	(1.061)	-	(4.405)	(423)	(1.513)	(58.019)	(1.286.867)	(1.352.366)
Deudores varios	77.622	-	-	-	-	-	-	-	-	77.622
Total	1.889.608	502.106	393.961	199.770	279.330	54.659	126.075	100.917	1.242.284	4.788.710

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
Total	2.884.550	725.074	420.260	124.421	83.209	182.628	148.799	52.693	1.247.399	5.869.033

Nota 7.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes (continuación)

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 31.03.2025				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	157	1.743.441	12	68.545	1.811.986
0-30 días	65	490.451	7	14.384	504.835
31-60 días	35	357.832	6	43.352	401.184
61-90 días	16	207.354	-	-	207.354
91-120 días	13	202.182	7	90.047	292.229
121-200 días	6	52.369	2	6.573	58.942
201-280 días	5	134.894	2	9.459	144.353
281-360 días	4	78.997	4	95.587	174.584
> 361 días	9	306.230	38	2.314.689	2.620.919
Total		3.573.750		2.642.636	6.216.386

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
Total		4.589.639		2.621.858	7.211.497

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 Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 7.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes (continuación)

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 31.03.2025		Cartera no securitizada 31.12.2024	
	N° clientes	Monto Cartera en M\$	N° clientes	Monto Cartera en M\$
Cheques en Cartera	51	1.807.366	71	1.832.870
En cobranza judicial	27	835.270	22	788.988
Total		2.642.636		2.621.858

Cuentas por cobrar, no corrientes

Este rubro está compuesto por otros deudores.

A continuación, se presentan los saldos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

No Corriente	31.03.2025			31.12.2024		
	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$	Valor bruto M\$	Deterioro de cartera M\$	Valor neto M\$
Pagarés de clientes	353.321	-	353.321	175.328	-	175.328
Otros deudores UF (a)	4.950.119	-	4.950.119	4.962.638	-	4.962.638
Derechos por cobrar, no corrientes	5.303.440	-	5.303.440	5.137.966	-	5.137.966

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	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	(1.433.240)	(1.765.689)
Recuperación (Deterioro) del ejercicio	(172.190)	(316.449)
Castigos del ejercicio	100.132	648.898
Saldo final	(1.505.298)	(1.433.240)

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 8.- Partes relacionadas

Las transacciones con otras entidades que sean partes vinculadas se revelan en los estados financieros consolidados intermedios 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Corriente	
			31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
83382700-6	COMERCIAL ECCSA S.A.	Por arriendo	59.407	-
Total			59.407	-

Las cuentas por cobrar corrientes al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no tienen vencimientos establecidos y no devengan intereses.

b) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.03.2025		31.03.2024	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
COMERCIAL ECCSA S.A.	83382700-6	Indirecta	Arriendos	360.087	302.594	1.049.239	881.713
BANCO RIPLEY	97947000-2	Indirecta	Arriendos	16.665	16.665	15.929	15.929

El directorio vigente al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 9.- Activos, pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Concepto	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Impuesto renta por pagar (Nota 13)	12.017.730	9.494.182
Pagos provisionales mensuales	(10.244.087)	(7.999.846)
Créditos gastos de capacitación	(37.826)	(37.826)
Otros créditos (1)	(13.000)	(13.000)
Total	1.722.817	1.443.510

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

Nota 10.- Activos intangibles distinto de la plusvalía

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Rubro	31.03.2025			31.12.2024		
	Saldo bruto	Amortización acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Amortización acumulada	Saldo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Programas informáticos	861.239	(613.346)	247.893	861.239	(447.768)	413.471
Marca Mall del Centro de Concepción	8.699.606	-	8.699.606	8.699.606	-	8.699.606
Activos intangibles	9.560.845	(613.346)	8.947.499	9.560.845	(447.768)	9.113.077

Al 31 de marzo de 2025 el movimiento de los intangibles es el siguiente:

31.03.2025	Adquisiciones		Total activos intangibles	
	M\$	Programas informáticos		Marca Mall del Centro Concepción
Saldo inicial al 01.01.2025		413.471	8.699.606	9.113.077
Adiciones	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-
Amortizaciones	(15.877)	-	-	(15.877)
Otros Cambios (*)	(149.701)	-	-	(149.701)
Saldo final al 31.03.2025		247.893	8.699.606	8.947.499

(*) Corresponde a reclasificación de depreciación acumulada entre el rubro de Propiedad planta y equipo e intangible

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

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 10.- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existe deterioro.

Nota 11- Propiedad, planta y equipo

Los saldos de propiedades, planta y equipo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Rubro	31.03.2025			31.12.2024		
	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la info.	2.035.072	(1.578.468)	456.604	2.049.711	(1.702.403)	347.308
Instalaciones fijas y accesorios	2.460.276	(1.934.728)	525.548	2.424.546	(1.800.242)	624.304
Otras propiedades, planta y equipos	917.322	(806.565)	110.757	904.409	(847.326)	57.083
Propiedades, planta y equipo	5.412.670	(4.319.761)	1.092.909	5.378.666	(4.349.971)	1.028.695

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 respectivamente:

Rubro	31.03.2025				
	Saldo inicial al 01.01.2025	Otros cambios (*)	Adiciones	Gastos por depreciación	Total propiedad, planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la información	347.308	130.621	9.603	(30.928)	456.604
Instalaciones fijas y accesorios	624.304	(31.097)	11.489	(79.148)	525.548
Otras propiedades, planta y equipos	57.083	50.177	12.917	(9.420)	110.757
Total propiedades, planta y equipo	1.028.695	149.701	34.009	(119.496)	1.092.909

Rubro	31.12.2024				
	Saldo inicial al 01.01.2024	Otros cambios (*)	Adiciones	Gastos por depreciación	Total propiedad, planta y equipo
	M\$	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
Total propiedades, planta y equipo	951.304	-	543.586	(466.196)	1.028.695

(*) Corresponde a reclasificación de depreciación acumulada entre el rubro de Propiedad planta y equipo e intangible

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 11.- 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 marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 son los siguientes:

Concepto	31.03.2025 M\$	31.03.2024 M\$
Gasto por depreciación (Nota 21)	(119.496)	(115.157)
Total gasto por depreciación	(119.496)	(115.157)

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existe evidencia de indicadores de deterioro.

Nota 12.- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Propiedades	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Mall Marina	285.463.636	284.767.518
Mall Curicó	105.536.097	105.521.888
Mall Marina Oriente	88.061.141	88.039.797
Mall Boulevard	49.482.413	49.447.505
Mall Concepción	120.153.396	120.087.692
Total Propiedad de inversión	648.696.683	647.864.400

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

31.03.2025	M\$
Saldo al inicio	647.864.400
Adiciones	832.283
Ganancia por ajustes al valor razonable (Ver nota 25)	-
Saldo final al 31.03.2025	648.696.683

31.12.2024	M\$
Saldo al inicio	617.131.641
Adiciones	3.093.893
Ganancia por ajustes al valor razonable (Ver nota 25)	27.638.866
Saldo final al 31.12.2024	647.864.400

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 12.- Propiedad de inversión (continuación)

De acuerdo con lo indicado en la Nota 3.6 de los estados financieros consolidados intermedios, 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	31.03.2025	31.03.2024
Ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión	21	16.448.003	14.583.549
Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión	21	(891.908)	(853.484)

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 13.- Impuestos diferidos

El saldo de impuesto diferido registrados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Activos		Pasivos	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deterioro cuentas por cobrar	404.272	386.975	-	-
Provisión vacaciones	73.060	63.477	-	-
Derecho de uso	17.735	16.118	-	-
Otros Activos	(27.026)	(52.768)	-	-
Gastos Financieros activados	-	-	(524.766)	(558.459)
Activos por instrumentos financieros	-	-	(376.237)	(378.488)
Activos intangibles	-	-	(2.348.892)	(2.348.891)
Propiedad de inversión	-	-	(113.274.172)	(113.245.139)
Sub total	468.041	413.802	(116.524.067)	(116.530.977)
Total impuesto diferido, neto	-	-	(116.056.026)	(116.117.175)

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 13.- Impuestos diferidos (continuación)

El gasto por impuesto corriente a las ganancias al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Rubro	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes	(2.523.548)	(2.531.133)
Total gasto por impuestos corrientes, neto	(2.523.548)	(2.531.133)
Gasto diferido por diferencias temporarias	61.149	(293.182)
Otros efectos impositivos	-	-
Total gasto por impuestos diferidos, neto	61.149	(293.182)
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.462.399)	(2.824.315)

La reconciliación de la tasa al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Concepto	Impuesto tasa 27% M\$ 31.03.2025	Impuesto tasa 27% M\$ 31.03.2024
	Resultado financiero antes de Impuestos	8.596.297
Impuesto teórico tasa 27%	(2.321.000)	(2.608.072)
Diferencia tributaria	(202.548)	76.939
Diferencias financieras	61.149	(293.182)
Total gastos por impuesto sociedades	(2.462.399)	(2.824.315)
Tasa efectiva	28,64%	29,24%

Nota 14.- Otros pasivos financieros

El detalle del rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	53.454.050	50.256.411	190.627.276	193.243.712
Emisión de bonos (1)	1.100.178	367.560	76.413.930	75.446.289
Total	54.554.228	50.623.971	267.041.206	268.690.001

(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. La Serie C tiene 5 años de gracia y luego pago semestral, mientras que la Serie E tiene 10 años de gracia y pago bullet.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 14.- Otros pasivos financieros (continuación)

a) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

31.03.2025				Corriente									
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance	Vencimiento en M\$				Total
									Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	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	817.199	-	-	817.199	817.199	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.918.952	-	-	2.918.952	2.918.952	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.918.952	-	-	2.918.952	2.918.952	
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,1	3,1	6.830.207	-	-	6.830.207	6.830.207	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.794.016	-	-	9.794.016	9.794.016	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.242.875	-	-	3.242.875	3.242.875	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.988.950	-	-	2.988.950	2.988.950	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.988.950	-	-	2.988.950	2.988.950	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	5.977.860	-	-	5.977.860	5.977.860	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.651.357	-	-	5.651.357	5.651.357	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.651.357	-	-	5.651.357	5.651.357	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	3.673.375	-	-	3.673.375	3.673.375	
Total								53.454.050	-	-	53.454.050	53.454.050	

b) Emisión de bonos, corrientes:

31.03.2025				Corriente									
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance (1)	Vencimiento en M\$				Total
									Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	M\$	
								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	550.089	-	-	550.089	550.089	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	4,20	3,80	550.089	-	-	550.089	550.089	
Total								1.100.178	-	-	1.100.178	1.100.178	

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

Nota 14.- Otros pasivos financieros (continuación)

c) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

31.03.2025				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	4.443.029	787.372	787.372	787.372	2.080.913	-	4.443.029
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.870.158	2.812.433	2.812.433	2.812.433	7.432.859	-	15.870.158
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.870.158	2.812.433	2.812.433	2.812.433	7.432.859	-	15.870.158
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	3.403.235	3.403.235	-	-	-	-	3.403.235
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.299.877	3.299.877	-	-	-	-	3.299.877
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.579.000	2.938.022	2.938.022	2.938.022	7.764.934	-	16.579.000
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.579.000	2.938.022	2.938.022	2.938.022	7.764.934	-	16.579.000
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	33.158.000	5.876.122	5.876.122	5.876.122	15.529.634	-	33.158.000
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.726.347	5.445.175	5.445.175	5.445.175	14.390.822	-	30.726.347
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.726.347	5.445.175	5.445.175	5.445.175	14.390.822	-	30.726.347
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	19.972.125	3.539.364	3.539.364	3.539.364	9.354.033	-	19.972.125
Total								190.627.276	39.297.230	32.594.118	32.594.118	86.141.810	-	190.627.276

d) Emisión de bonos, no corrientes:

31.03.2025								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\$	M\$	M\$	M\$	
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	38.788.606	9.723.528	9.723.528	9.723.528	9.618.022	-	38.788.606
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Bullet	4,20	3,80	37.625.324	1.464.208	1.464.208	1.464.208	1.464.207	31.768.493	37.625.324
Total							76.413.930	11.187.736	11.187.736	11.187.736	11.082.229	31.768.493	76.413.930

Nota 14.- Otros pasivos financieros (continuación)

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

31.12.2024				Corriente								
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance M\$	Vencimiento en M\$			Total M\$
									Un mes M\$	Uno a tres meses M\$	Tres a doce meses 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
96.863.570-1	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,1	3,1	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

f) Emisión de bonos corrientes al 31 de diciembre 2024

31.12.2024				Corriente								
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Rut entidad	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual%	Tasa anual%	Saldo balance M\$	Vencimiento en M\$			Total M\$
									Un mes M\$	Uno a tres meses M\$	Tres a doce meses 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

Nota 14.- Otros pasivos financieros (continuación)

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

31.12.2024				No Corriente										
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa anual %	Saldo balance M\$	Vencimiento en M\$					Total M\$
									Más de 1 año hasta 2 años M\$	Más de 2 años hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 4 años M\$	Más de 4 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años 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
Total								193.243.712	75.965.325	117.278.387	-	-	-	193.243.712

h) Emisión de bonos, no corrientes al 31 de diciembre de 2024:

31.12.2024				No Corriente									
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual%	Tasa anual %	Saldo balance M\$	Vencimiento en M\$					Total Flujos M\$
								Más de 1 año hasta 2 años M\$	Más de 2 años hasta 3 años M\$	Más de 3 años hasta 4 años M\$	Más de 4 años hasta 5 años M\$	Más de 5 años 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	Semestral	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.- Provisiones por beneficios a los empleados

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados, corrientes al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	M\$	
	31.03.2025	31.12.2024
Vacaciones	270.592	235.099
Provisiones por beneficios a los empleados	270.592	235.099

El movimiento de las obligaciones por beneficio a los empleados, corrientes al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Concepto	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo Inicial	235.099	257.204
Provisión utilizada	(76.337)	(151.259)
Incremento Provisión	111.829	129.154
Total	270.592	235.099

Nota 16.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Corriente	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Proveedores	1.567.658	2.396.588
Retenciones	2.031.118	2.544.257
Acreedores varios	29.760	326.643
Facturas por recibir	3.401.118	1.802.619
Total	7.029.654	7.070.107

El período promedio para el pago a proveedores es de 30 días en los ejercicios finalizados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, por lo que el valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

Nota 16.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar (continuación)

El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

a) Proveedores con pagos al día

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Bienes	39.542	458.487
Servicios	1.466.484	1.879.946
Total	1.506.026	2.338.433

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Bienes	1.438	-
Servicios	60.194	58.155
Total	61.632	58.155

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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 17.- Otros pasivos no financieros

El detalle de los otros pasivos no financieros al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	No Corrientes	
	M\$	
	31.03.2025	31.12.2024
Garantías en efectivo (*)	3.131.758	3.112.251
Otros pasivos no financieros	3.131.758	3.112.251

(*) 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 18.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento

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

	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	1.763.956	915.762
Adiciones	71.039	1.173.112
Amortizaciones del ejercicio	(85.658)	(324.918)
Saldo final	1.749.337	1.763.956

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

	31.03.2025				31.12.2024			
	Oficina M\$	Terreno M\$	Bodegas M\$	Total M\$	Oficina M\$	Terreno M\$	Bodegas M\$	Total M\$
Saldo Inicial	1.035.327	728.629	-	1.763.956	141.937	773.825	-	915.762
Adiciones	10.113	7.626	53.300	71.039	1.126.074	47.038	-	1.173.112
Amortización del periodo	(56.388)	(22.608)	(6.662)	(85.658)	(232.684)	(92.234)	-	(324.918)
Saldo Final	989.052	713.647	46.638	1.749.337	1.035.327	728.629	-	1.763.956

La composición de los pasivos por arrendamientos es la siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	M\$		M\$	
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
Pasivos por arrendamientos	425.868	381.784	1.386.923	1.439.638
Intereses devengados	2.232	2.231	-	-
Total	428.100	384.015	1.386.923	1.439.638

Nota 18.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento (continuación)

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de marzo de 2025 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
	01.01.2025	Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición (*)	Reajuste UF	Intereses	Otros Cambios	31.03.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	1.823.655	-	(80.137)	(14.921)	53.300	33.126	-	-	1.815.023
Total	1.823.655	-	(80.137)	(14.921)	53.300	33.126	-	-	1.815.023

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldos al	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambio que no representan flujos de efectivo				Saldos al
	01.01.2024	Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición	Reajuste UF	Intereses	Otros Cambios	31.03.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	968.182	-	(79.557)	(8.669)	-	831	8.669	-	889.456
Total	968.182	-	(79.557)	(8.669)	-	831	8.669	-	889.456

(*) Adquisición informada no representa flujo según NIIF 16

El detalle de los pasivos por arrendamiento corriente al 31 de marzo de 2025 es:

31.03.2025 Categoría	Corriente Tasa incremental de financiamiento %	Saldo Balance M\$	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)		
			hasta 90 días	más de 90 días hasta 1 año	Total Flujos
Terreno	3,95%	143.266	38.682	116.045	154.727
Oficina	2,45%	259.410	70.041	210.122	280.162
Bodega	9,61%	25.424	10.050	22.050	32.100
Total		428.100	118.773	348.217	466.989

Nota 18.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento (continuación)

El detalle de los pasivos por arrendamiento no corriente al 31 de marzo de 2025 es:

31.03.2025	No Corriente		Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)					Total Flujos
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	
Terreno	3,95%	625.072	114.083	114.083	114.083	114.083	418.303	874.635
Oficina	2,45%	740.093	247.857	247.857	247.857	61.964	-	805.535
Bodega	9,61%	21.758	22.050	-	-	-	-	22.050
Total		1.386.923	383.990	361.940	361.940	176.047	418.303	1.702.220

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

31.12.2024	Corriente		Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)		Total Flujos
Categoría	Tasa incremental de financiamiento %	Saldo Balance M\$	hasta 90 días	más de 90 días hasta 1 año	
Terreno	3,95%	135.053	36.464	109.393	145.857
Oficina	2,45%	248.962	67.220	201.660	268.880
Total		384.015	103.684	311.053	414.737

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)					Total Flujos
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	
Terreno	3,95%	645.928	114.083	114.083	114.083	114.083	332.741	789.073
Oficina	2,45%	793.710	237.442	241.129	244.815	122.407	-	845.793
Total		1.439.638	351.525	355.212	358.898	236.490	332.741	1.634.866

Nota 19.- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025, el capital de la Sociedad está representado por 2.598 (2.598 al 31 de diciembre de 2024) 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 19.- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	31.03.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	223.648.584	206.920.375
Ganancia del ejercicio	6.133.898	45.273.401
Dividendos pagados (*)	-	(28.545.192)
Total	229.782.482	223.648.584

(*) 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 20.- 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 marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 son las siguientes:

Concepto	31.03.2025 M\$	31.03.2024 M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	6.133.898	6.835.211
Resultado disponible para accionistas comunes	6.133.898	6.835.211
Promedio ponderado de número de acciones	2.598	2.598
Ganancias básicas por acción	2.361	2.631

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 21.- 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 marzo de 2025 y 2024:

Ingresos y costos ordinarios	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	17.549.875	15.268.352
Costo de ventas	(891.908)	(853.484)
Margen bruto	16.657.967	14.414.868

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

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados 2025				
	Ingresos por arriendo	Ingresos por energía	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.03.2025	31.03.2025	31.03.2025	31.03.2025	31.03.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Mall Marina	6.532.169	367.496	737.859	78.600	7.716.124
Mall Marina Oriente	1.155.459	103.772	276.363	11.094	1.546.688
Boulevard	1.923.272	138.370	347.116	48.130	2.456.888
Mall Curicó	2.152.659	291.106	330.436	48.401	2.822.602
Mall Concepción	2.549.762	201.127	197.683	35.370	2.983.942
Corporativos	-	-	-	23.631	23.631
Ingresos Ordinarios totales	14.313.321	1.101.871	1.889.457	245.226	17.549.875

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados 2024				
	Ingresos por arriendo	Ingresos por energía	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	31.03.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Mall Marina	5.802.668	233.387	555.387	66.563	6.658.005
Mall Marina Oriente	953.669	80.923	195.294	9.556	1.239.442
Boulevard	1.608.312	86.612	237.790	49.937	1.982.651
Mall Curicó	2.081.873	172.047	294.146	42.311	2.590.377
Mall Concepción	2.315.827	111.834	163.095	23.081	2.613.837
Corporativos	-	-	-	184.040	184.040
Ingresos Ordinarios totales	12.762.349	684.803	1.445.712	375.488	15.268.352

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, del total de los ingresos por arriendo, aproximadamente un 88,3% y 92,3% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 11,7% y 7,7% a ingresos por arriendos variables, respectivamente.

Nota 21.- Ingresos y costos ordinarios (continuación)

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

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Depreciación	(119.496)	(115.157)
Amortización	(101.535)	(91.741)
Remuneraciones	(743.777)	(693.188)
Patente Municipales	(14.466)	(18.227)
Servicios Básicos	(68.148)	(60.526)
Otros (1)	(599.504)	(594.895)
Total costos y gastos	(1.646.926)	(1.573.734)

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

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, los efectos por deterioro cuentas por cobrar es:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	(172.190)	133.886
Total Deterioro cuentas por cobrar	(172.190)	133.886

Nota 22.- Beneficios y gastos por empleados

El detalle de beneficios y gastos por empleados al 31 de marzo de 2025 y 2024, es el siguiente:

Concepto	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Remuneraciones pagadas	(701.482)	(648.070)
Indemnizaciones pagadas	(42.295)	(45.118)
Total	(743.777)	(693.188)

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\$1.065.050 y M\$925.358 al 31 de marzo 2025 y 2024, respectivamente.

Nota 23.- 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 marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Intereses Fondos Mutuos Inmobiliaria Mall Viña del Mar	346.530	262.311
Intereses Depósitos a Plazo Inmobiliaria Mall Viña del Mar	-	1.222.116
Intereses Fondos Mutuos Mall del Centro de Concepción SpA	40.665	128.539
Total ingresos financieros	387.195	1.612.966

- b) El detalle del rubro Costos financieros al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Gastos bancarios	(1.839)	(669)
Gastos financieros arriendos	(14.996)	(8.696)
Intereses devengados deudas	(3.410.460)	(3.388.948)
Amortización gastos asociados a créditos	(178.656)	(322.262)
Total costos financieros	(3.605.951)	(3.720.575)

Nota 24.- 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 marzo de 2025 y 2024, es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Reajuste de activos	99.930	876.967
Reajuste de pasivos	(4.041.007)	(3.014.152)
Resultado por unidades de reajuste	(3.941.077)	(2.137.185)

Nota 25.- Otros ingresos y gastos por función

El detalle del rubro otros ingresos por función al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
Interés Cobrado a Clientes	48.067	55.415
Multas Clientes	2.166	41.681
Total	50.233	97.096

El detalle del rubro otros gastos por función al 31 de marzo 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
	M\$	M\$
IVA No recuperable	(24.862)	(21.280)
Total	(24.862)	(21.280)

Nota 26.- Estados financieros resumidos de la Filial

Los Estados Financieros de Mall del Centro de Concepción SpA al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

	Saldos al	Saldos al
	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos corrientes	6.372.643	4.007.585
Activos no corrientes	124.573.092	124.656.104
Total activos	130.945.735	128.663.689
Pasivos corrientes	1.938.707	2.004.679
Pasivos no corrientes	17.079.847	16.939.611
Total pasivos	19.018.554	18.944.290

Nota 27.- 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).

31.03.2025	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	35.957.835	6.372.643	42.330.478
Activos no corrientes	541.216.776	124.573.092	665.789.868
Pasivos corrientes	62.066.684	1.938.707	64.005.391
Pasivos no corrientes	370.536.066	17.079.847	387.615.913

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 27.- Segmentos de operación (continuación)

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	664.908.094
Pasivos corrientes	57.752.023	2.004.679	59.756.702
Pasivos no corrientes	372.419.454	16.939.611	389.359.065

31.03.2025	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	14.565.933	2.983.942	17.549.875
Costo de ventas	(741.829)	(150.079)	(891.908)
Ganancia bruta	13.824.104	2.833.863	16.657.967
Gastos de administración	(535.020)	(219.998)	(755.018)
Deterioro por cobrar	(122.043)	(50.147)	(172.190)
Ingresos financieros	346.530	40.665	387.195
Costos financieros	(3.597.920)	(8.031)	(3.605.951)
Otros Resultados (1)	(3.969.770)	54.064	(3.915.706)
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.019.765)	(442.634)	(2.462.399)
Ganancia (Pérdida)	3.926.116	2.207.782	6.133.898

31.03.2024	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	12.654.515	2.613.837	15.268.352
Costo de ventas	(816.266)	(37.218)	(853.484)
Ganancia bruta	11.838.249	2.576.619	14.414.868
Gastos de administración	(545.641)	(174.609)	(720.250)
Deterioro por cobrar	98.069	35.817	133.886
Ingresos financieros	1.484.427	128.539	1.612.966
Costos financieros	(3.712.396)	(8.179)	(3.720.575)
Otros Resultados (1)	(2.127.588)	66.219	(2.061.369)
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.218.247)	(606.068)	(2.824.315)
Ganancia (Pérdida)	4.816.873	2.018.338	6.835.211

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

Nota 28.- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.03.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Menos de un año	49.509.374	48.406.027
Entre un año y cinco años	139.318.704	133.586.055
Más de cinco años	83.615.087	81.772.582
Total	272.443.165	263.764.664

Nota 29.- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se presentan obligaciones en tasa variable, sin cobertura de un derivado en tasa fija. Consecuentemente, al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024, 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 se mantienen casi en su totalidad en boletas bancarias o efectivo.

La Sociedad tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad, determinada en base a la facturación emitida y un análisis individual de los deudores morosos.

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 marzo de 2025, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$35.673.878 (M\$28.658.514 al 31 de diciembre 2024), más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$22.609.120 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 29.- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 29.- 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 recupo, 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 prudentiales de cobro. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupo de la Sociedad y su Filial, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupo 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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 29.- 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
	31.03.2025	31.12.2024
	%	%
0 – 30 días	0,59%	0,59%
31 – 60 días	3,31%	3,31%
61 – 90 días	5,13%	5,13%
91 – 120 días	6,83%	6,83%
121 – 200 días	9,53%	9,53%
201 – 280 días	15,99%	15,99%
281 – 360 días	24,07%	24,07%
Más de 361 días	32,07%	32,07%
Cobranza judicial	100,00%	100,00%

Nota 30.- 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 30.- 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 31.03.2025	Tasa de interés real 31.12.2024
Propiedad de Inversión	6,42%	6,42%

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\$	31.03.2025 M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	648.696.683	648.696.683

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

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 Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 31 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 marzo de 2025, 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	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	650	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado.	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	1.740	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Control y tratamiento de Riles y alcantarillado.	Control sanitario del tratamiento de riles y alcantarillado	Gasto	Serv. preventivo y correctivo para el tratamiento de residuos líquidos industriales	2.170	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	270	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	270	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	780	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.210	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	620	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.870	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Estrategia Sustentabilidad (**)	Elaboración de la Estrategía de Sustentabilidad	Gasto	Asesorías para generar estrategias de Sostenibilidad	1.945	Mensual	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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 31.- Medio Ambiente (continuación)

Los siguientes son los desembolsos que se han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre 2024:

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	2.140	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.- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Nota 32.- Contingencias, compromisos y Restricciones (continuación)

2.- Garantías

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registra los siguientes créditos con garantías hipotecarias, contingencias y otros compromisos:

Beneficiario	Propiedad	31.03.2025	31.12.2024
		UF	UF
Banco Estado	O'Higgins N°201, Curicó	167.368	207.710
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	262.500	350.000
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	3.559.668	3.559.668
Scotiabank Chile	Rol 232-01, Viña del Mar	2.007.199	2.007.199
BCI	Rol 232-01, Viña del Mar	-	-

Reprogramación de Créditos

- (a) En favor de Banco Estado: hipoteca y prohibición sobre el inmueble ubicado en Avenida Bernardo O'Higgins N°201, inscrito a nombre de la Sociedad a fojas 4.051 número 2.534 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2005. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 1 de junio de 2006 en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, Repertorio N°8.907-2006. La hipoteca se encuentra inscrita a fojas 3.143 número 1.387 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006. La prohibición se encuentra inscrita a fojas 4785 vuelta número 1924 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006.
- (b) En favor de BCI (Agente de Garantías) y Scotiabank Chile: hipoteca y prohibición sobre el inmueble ubicado en Avenida Libertad, 15 Norte y 14 Norte de la Población Vergara, Viña del Mar, rol de avalúo 232-1, inscrito a fojas 1.434 vuelta número 1.956 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 11 de noviembre de 2014 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, 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 de 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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL

Notas a los estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2025 (no auditado) y 31 de diciembre de 2024

Nota 32.- Contingencias, compromisos y Restricciones (continuación)

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 marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024.

- b) Producto de los contratos de emisión de bonos por línea de título de deuda a 10 y 30 años, suscritos entre Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. y Banco de Chile, como representante de los tenedores de bonos y banco pagador, mediante escrituras públicas otorgadas con fecha 22 de septiembre de 2023 en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, se estableció la siguiente obligación mientras el emisor no haya pagado a los tenedores de los bonos el total del capital, reajustes e intereses.

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

- i. 1,80 veces a partir del 31 de marzo de 2024; al 30 de marzo 2025
- ii. 1,65 veces a partir del 31 de marzo de 2025; al 30 de marzo 2026
- iii. 1,50 veces a partir 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	< 1,65	1,11	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	< 1,65	1,11	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 marzo de 2025, la Compañía se encuentra en cumplimiento.

Nota 32.- Contingencias, compromisos y Restricciones (continuación)

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 inscrita bajo el número 1166 del Registro de Valores de la CMF a treinta años. Este bono se encuentra pendiente de colocación y se estima materializar durante el ejercicio 2025.

Nota 33.- 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 abril de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios, que pudiesen afectar significativamente la presentación y/o interpretación de los mismos.