



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

GrupoMarina®



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y filial (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y filial al 31 de diciembre de 2025, sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*” de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética del Colegio de Contadores de Chile, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados como un todo y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión ascienden a MM\$708.317 y representan el 91,56% del total de activos del Grupo, las que se encuentran ubicadas distintas regiones. Las propiedades de inversión son valorizadas a valor razonable de acuerdo con NIC 40 y NIIF 13 (Nota 3.6 y 13). Por lo tanto, el Grupo debe realizar estimaciones y utilizar supuestos para determinar dichos valores razonables, tal como se explica en la Notas 13 de los estados financieros consolidados.

Dado que la valoración de la propiedad de inversión es compleja y depende en gran medida de estimaciones y supuestos que incluyen proyecciones de flujos de caja futuros, determinación de la tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de dichos flujos, supuestos de crecimiento, vacancia por activos, tasas de capitalización y valores de salida. Consideramos que la valoración de la propiedad de inversión como un asunto clave de auditoría en nuestra revisión.

Como nuestra auditoría abordó el asunto clave de auditoría

Para abordar este asunto clave de auditoría, llevamos a cabo los siguientes procedimientos principales:

- Obtuvimos un entendimiento del proceso de valorización definido por la Administración, incluyendo la identificación y evaluación de los controles relevantes, así como de la metodología utilizada en el proceso de medición.
- Involucramos a profesionales en valoración con habilidades y conocimientos especializados.
- Evaluamos el control interno sobre las metodologías de valoración aplicadas, incluyendo la revisión de las hipótesis y supuestos significativos utilizados en el modelo de valorización.
- Evaluamos la metodología del modelo de valorización preparado por la administración.
- Probamos la integridad y exactitud de la información subyacente utilizada en el modelo de valorización.
- Evaluamos la razonabilidad de los supuestos significativos, tales como tasas de descuento, ingresos futuros esperados, costos operativos proyectados y otros insumos relevantes para la estimación del valor.
- Realizamos análisis de sensibilidad, evaluando el impacto en la valorización ante cambios en las tasas de descuentos utilizadas en el modelo de valorización.
- Comparamos estimaciones anteriores con resultados reales.
- Evaluamos la adecuación y consistencia de las revelaciones incluidas en los estados financieros.

De acuerdo con los resultados de nuestros procedimientos anteriores no hemos identificado observaciones relevantes sobre este asunto clave de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno corporativo por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando la base contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista, que hacerlo.

Los responsables del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de preparación y presentación de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados como un todo están exentos de representaciones incorrectas materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detecte una representación incorrecta material cuando exista. Las representaciones incorrectas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación incorrecta material debido a fraude es más elevado que en el caso de una representación incorrecta material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o el caso omiso del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planificamos y llevamos a cabo la auditoría del Grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada con respecto a la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como una base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo. Somos responsables por la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de una auditoría de Grupo. Somos los únicos responsables por nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno corporativo, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente afecten nuestra independencia y, en su caso, las medidas adoptadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno corporativo, determinamos los que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe del auditor salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debiera comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros Asuntos

El Colegio de Contadores de Chile A.G. aprobó que las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile adopten integralmente y sin reservas las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el International Auditing and Assurance Standards Board para las auditorías de los estados financieros preparados por el año iniciado a partir del 1 de enero de 2025.

Los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y filial al 31 de diciembre de 2024 fueron auditados por otros auditores de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile vigentes a esa fecha por los cuales emitieron una opinión sin modificaciones, con fecha 05 de marzo de 2025.

Deloitte.

Marzo 05, 2026
Santiago, Chile

Firmado por:


4A1A3834C94A452...

Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7
Socio

CONTENIDO

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

CLP : Cifras expresadas en pesos chilenos
M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos
UF : Cifras expresadas en Unidades de Fomento
USD : Cifras expresadas en dólares estadounidenses

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

ACTIVOS	Nota	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	40.464.316	28.658.514
Otros activos financieros, corrientes	6	2.000.000	-
Otros activos no financieros, corrientes	7	636.569	45.270
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	8	5.613.119	5.869.033
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	716	-
Activo por impuestos corriente	10	89.936	-
Total activos corrientes		48.804.656	34.572.817
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar no corrientes	8	4.865.235	5.137.966
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	8.933.676	9.113.077
Propiedades, planta y equipo, neto	12	1.233.807	1.028.695
Propiedades de inversión	13	708.316.674	647.864.400
Activos por derecho de uso	19	1.489.656	1.763.956
Total activos no corrientes		724.839.048	664.908.094
Total activos		773.643.704	699.480.911

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	15	43.292.631	50.623.971
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.135.158	7.070.107
Pasivos por impuestos corrientes	10	140.259	1.443.510
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	353.880	235.099
Pasivos por arrendamientos corrientes	19	347.882	384.015
Total pasivos corrientes		51.269.810	59.756.702
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	293.593.067	268.690.001
Pasivos por impuestos diferidos	14	132.619.341	116.117.175
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	3.144.604	3.112.251
Pasivos por arrendamiento no corriente	19	1.217.007	1.439.638
Total pasivos no corrientes		430.574.019	389.359.065
Total pasivos		481.843.829	449.115.767
Patrimonio			
Capital emitido	20	26.102.080	26.102.080
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	265.083.315	223.648.584
Otras reservas		614.480	614.480
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		291.799.875	250.365.144
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		291.799.875	250.365.144
Total pasivos y patrimonio neto		773.643.704	699.480.911

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR FUNCIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Nota	Acumulados	
		01.01.2025	01.01.2024
		31.12.2025	31.12.2024
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	71.499.818	66.024.313
Costo de ventas	22	(2.584.918)	(2.597.777)
Ganancia bruta		68.914.900	63.426.536
Gasto de administración	22	(3.391.815)	(3.258.206)
Deterioro cuentas por cobrar	22	(1.039.835)	(316.449)
Otros gastos por función	26	(187.592)	(130.740)
Otros ingresos por función	26	55.765.393	27.951.364
Ganancia (pérdida) por actividades de operación		120.061.051	87.672.505
Ingresos financieros	24	2.009.596	6.292.247
Costos financieros	24	(15.485.551)	(17.382.644)
Resultado por unidades de reajuste	25	(10.824.297)	(13.621.203)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		95.760.799	62.960.905
Gasto por impuesto a las ganancias	14	(26.640.063)	(17.687.504)
Ganancia (pérdida)		69.120.736	45.273.401
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de la controladora		69.120.736	45.273.401
Ganancia (pérdida)		69.120.736	45.273.401
Ganancia (pérdida) por acción básica	21	26.605	17.426

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)	69.120.736	45.273.401
Ajustes de cobertura de flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	69.120.736	45.273.401
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	69.120.736	45.273.401
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	69.120.736	45.273.401

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

31.12.2025	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\$	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)	-	-	69.120.736	69.120.736	-	69.120.736
Resultado integral	-	-	69.120.736	69.120.736	-	69.120.736
Dividendos (Ver nota 20)	-	-	(27.686.005)	(27.686.005)	-	(27.686.005)
Total de cambios en patrimonio	-	-	41.434.731	41.434.731	-	41.434.731
Saldo Final Período Actual 31.12.2025	26.102.080	614.480	265.083.315	291.799.875	-	291.799.875

31.12.2024	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\$	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)	-	-	45.273.401	45.273.401	-	45.273.401
Resultado integral	-	-	45.273.401	45.273.401	-	45.273.401
Dividendos (Ver nota 20)	-	-	(28.545.192)	(28.545.192)	-	(28.545.192)
Total de cambios en patrimonio	-	-	16.728.209	16.728.209	-	16.728.209
Saldo Final Período Actual 31.12.2024	26.102.080	614.480	223.648.584	250.365.144	-	250.365.144

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

	Nota	31.12.2025 M\$	31.12.2024 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		79.010.176	77.785.227
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(3.129.731)	(2.756.962)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(6.717.530)	(6.150.575)
Impuestos a las ganancias		(1.522.425)	(1.980.444)
Intereses recibidos	24	2.009.596	6.292.247
Impuesto al valor agregado y otros impuestos (pagados)		(15.949.386)	(13.224.059)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		53.700.700	59.965.434
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Rescate (Colocación) Depósito a Plazo Restringido		-	99.929.173
Compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles	11 y 12	(768.828)	(739.488)
Compras de propiedad de inversión	13	(4.914.582)	(3.093.893)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(5.683.410)	96.095.792
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Obligaciones con el público	5	59.308.785	73.412.411
Pago de intereses bonos	5	(3.819.540)	(2.838.537)
Pago de préstamos	5	(52.946.935)	(172.249.830)
Pago de pasivos por arrendamiento	19	(329.440)	(304.762)
Pago de pasivos por arrendamiento interés	19	(56.360)	(45.374)
Dividendos pagados	20	(27.686.005)	(28.545.192)
Intereses pagados	5	(10.681.993)	(13.890.969)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(36.211.488)	(144.462.253)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		11.805.802	11.598.973
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		11.805.802	11.598.973
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		28.658.514	17.059.541
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		40.464.316	28.658.514

ÍNDICE

Nota 1.- Información General	9
Nota 2.- Bases de Presentación	9
Nota 3.- Políticas Contables Significativas	15
Nota 4.- Políticas contables y cambios en las estimaciones contables.....	27
Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo	28
Nota 6.- Otros activos financieros	30
Nota 7.- Otros activos no financieros	30
Nota 8.- Deudores comerciales y otros derechos por cobrar corrientes y no corrientes.....	30
Nota 9.- Partes relacionadas	34
Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes.....	35
Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía	35
Nota 12.- Propiedad, planta y equipo.....	36
Nota 13.- Propiedad de inversión	37
Nota 14.- Impuestos diferidos	38
Nota 15.- Otros pasivos financieros.....	39
Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados	44
Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	44
Nota 18.- Otros pasivos no financieros.....	45
Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento	46
Nota 20.- Patrimonio	49
Nota 21.- Ganancia por acción	50
Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios	51
Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados.....	52
Nota 24.- Ingresos y costos financieros	53
Nota 25.- Resultado por unidad de reajuste.....	53
Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función	54
Nota 27.- Estados financieros resumidos de la Filial	54
Nota 28.- Segmentos de operación	54
Nota 29.- Arrendamientos operativos	56
Nota 30.- Administración de riesgos financieros.....	57
Nota 31.- Determinación del valor razonable.....	60
Nota 32.- Medio ambiente	62
Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros.....	63
Nota 34.- Hechos posteriores.....	67

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 165 empleados, de los cuales 18 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 realizó la inscripción de bonos en el registro de valores, bajo los números 1165 y 1166, por lo que está sujeta a fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero.

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

Nota 2.- Bases de Presentación

2.1 Bases de preparación y presentación

Los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 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 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 siguiendo los principios y criterios contables vigentes, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 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 se determina de forma tal, a excepción de:

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

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

2.2 Período cubierto por los Estados Financieros Consolidados

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes ejercicios:

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

2.3 Declaración de cumplimiento

Estos Estados Financieros Consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 5 de marzo del 2026. Por lo tanto, los presentes Estados Financieros Consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1. Los Estados Financieros Consolidados son presentados en miles de pesos (moneda funcional) y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y su Filial.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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, 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. 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.

2.5 Bases de consolidación

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

- a) poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada);
- b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

- c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

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

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

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

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

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

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

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en Filiales existentes

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

Cuando se pierde control de una Filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre:

- i. el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y
- ii. el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la Filial y cualquier participación no controladora

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

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

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

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda funcional	Porcentaje de Participación			
				31.12.2025		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 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.

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 y en los reajustes establecidos en cada documento.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

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

Moneda	31.12.2025	31.12.2024
	\$	\$
UF (1)	39.727,96	38.416,69
Dólar Estadounidense	907,13	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 de Resultados por función consolidado.

2.8 Moneda de presentación

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

2.9 Moneda Extranjera Transacciones en moneda extranjera

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

Unidad de reajuste

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

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.10 Grado de redondeo utilizado en los Estados Financieros consolidados

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas

3.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

3.2 Instrumentos financieros

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

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

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

3.2.1 Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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".

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).

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

Las tasas para cobro de intereses de deudores son:

Moneda	Tasa nominal mensual
CLP*	2,0975%
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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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 remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. En la cuenta de Otros Resultados Integrales se registra cualquier utilidad o pérdida que surja de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el 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	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Activos financieros a costo Amortizado			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	300.650	1.385.761
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corriente	8	5.613.119	5.869.033
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	9	716	-
Cuentas por cobrar no corrientes	8	4.865.235	5.137.966
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado			
Otro efectivo y equivalente al efectivo	5	40.163.666	27.272.753
Total		50.943.386	39.665.513

Pasivos Financieros	Nota	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos financieros a costo Amortizado			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	43.292.631	50.623.971
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	293.593.067	268.690.001
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	7.135.158	7.070.107
Pasivos por arrendamiento, corrientes	19	347.882	384.015
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	19	1.217.007	1.439.638
Total		345.585.745	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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

un compromiso en firme se contabiliza como cobertura de flujos de efectivo. Al 31 de diciembre de 2025 y 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.

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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 indefinida, 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, utilizando la metodología basada en “Ahorro de Royalty”.

3.5 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

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

	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 diciembre de 2025 y 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 Generadores de Efectivo y/o Propiedades de Inversión utilizando las proyecciones sectoriales, la experiencia y las expectativas.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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	31.12.2025	31.12.2024
V Región	0%-2,0%	0%-2,5%
VII Región	0%-2,0%	0%-2,5%
VIII región	0%-2,0%	0%-2,5%

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Tasa de Crecimiento – Costos		
Región	31.12.2025	31.12.2024
V Región	0%-3,9%	0%-2,5%
VII Región	0%-3,9%	0%-2,5%
VIII región	0%-3,9%	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.

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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 y los cambios de dichas pérdidas 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 aplica el método del enfoque simplificado, debido a que las cuentas por cobrar no deberían superar los 12 meses. Al momento de su adopción se analizó el comportamiento de pago de un determinado periodo, agrupando las cuentas y efectuando un reconocimiento de la antigüedad de los distintos instrumentos de acuerdo al vencimiento y a la condición contractual que da origen a la deuda, generando una matriz de riesgo en base a las tasas históricas de morosidad y aplicando un factor Forward Looking (nota 3.8.a).

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 con 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 con 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. Dado que el factor Forward Looking 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 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
Al 31 de diciembre de 2025 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.

A junio y diciembre 2025, la Sociedad alcanzó el nivel de leverage exigido (menor a 5,0 veces el EBITDA), por lo tanto, se autorizó el pago de dividendos provisorios de (M\$7.850.800) y de (M\$19.835.205) respectivamente, ver Nota 20.

3.15 Estado de flujo de Efectivo

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

Flujos de Efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones con un vencimiento original de 90 días 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 al 31 de diciembre 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
Al 31 de diciembre de 2025 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 diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Conceptos	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Efectivo en caja	3.380	265
Saldos en bancos (a)	297.270	1.385.496
Total efectivo	300.650	1.385.761
Inversiones a corto plazo (b)	29.149.120	27.272.753
Depósito a plazo (c)	11.014.546	-
Total equivalentes al efectivo	40.163.666	27.272.753
Efectivo y equivalentes al efectivo	40.464.316	28.658.514

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

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

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota M\$	31.12.2025 M\$
BANCHILE	\$	5.120,5965	1.444,0946	7.394.626
BANCHILE	\$	1.659,2288	1.463,7393	2.428.678
BANCO BCI	\$	1.240,6437	4.704,4353	5.836.528
BANCO BCI	\$	41.093,4297	18,0166	740.364
BANCO SCOTIABANK	\$	4.739,9400	1.992,4125	9.443.916
BANCO SCOTIABANK	\$	4.628,0074	8,0715	37.355
BANCO SANTANDER	\$	121,4400	6.285,7850	763.346
BANCO SANTANDER	\$	6.268,7468	1,4392	9.022
BANCO ITAU	\$	12.861,4500	194,0127	2.495.285
Total				29.149.120

Institución	Moneda	N° de cuotas	Valor cuota M\$	31.12.2024 M\$
BANCHILE	\$	301,9441	1.371,4755	414.109
BANCHILE	\$	68.114,4809	24,9629	1.700.334
BANCO BCI	\$	238,2585	50.379,7383	12.003.401
BANCO BCI	\$	55,5427	16.442,3293	913.251
BANCO SCOTIABANK	\$	9.456,4354	1.294,5320	12.241.658
Total				27.272.753

(c) El detalle de los depósitos a plazo al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Institución	Moneda	Fecha Colocación	Fecha Vencimiento	Tasa de interés mensual %	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
ITAU	UF	30-12-2025	31-03-2026	0,256%	1.800.174	-
ITAU	\$	30-12-2025	29-01-2026	0,400%	1.600.000	-
ITAU	\$	30-12-2025	02-03-2026	0,415%	1.600.000	-
CONSORCIO	\$	30-12-2025	31-03-2026	0,400%	1.800.000	-
CONSORCIO	\$	30-12-2025	02-03-2026	0,400%	1.600.000	-
CONSORCIO	\$	30-12-2025	29-01-2026	0,400%	1.600.000	-
CONSORCIO	\$	21-10-2025	14-01-2026	0,430%	1.014.372	-
Total					11.014.546	-

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

El detalle de Efectivo y equivalente al efectivo por tipo de moneda al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Tipo moneda	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Peso Chileno	38.664.142	28.657.790
Unidad de Fomento (UF)	1.800.174	-
Dólar Estadounidense	-	724
Total	40.464.316	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 diciembre de 2025 y 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:

31.12.2025	Saldo al	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo al
Pasivos que se originan de actividad Financiera	01.01.2025 (*)	Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	31.12.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos Bancarios	243.500.123	-	(52.946.935)	(10.681.993)	179.871.195	-	9.088.431	9.861.592	198.821.218
Emisión de bonos	75.813.849	59.308.785	-	(3.819.540)	131.303.094	-	2.138.585	4.622.801	138.064.480
Pasivos por arrendamientos (1)	1.823.653	-	(329.440)	(56.360)	1.437.853	53.300	17.376	56.360	1.564.889
Total	321.137.625	59.308.785	(53.276.375)	(14.557.893)	312.612.142	53.300	11.244.392	14.540.753	338.450.587

31.12.2024	Saldo al	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo al
Pasivos que se originan de actividad Financiera	01.01.2024 (*)	Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos Bancarios	402.041.863	-	(172.249.830)	(13.890.969)	215.901.064	-	13.632.600	13.966.459	243.500.123
Emisión de bonos	-	73.412.411	-	(2.838.537)	70.573.874	-	2.458.020	2.781.955	75.813.849
Pasivos por arrendamientos (1)	968.182	-	(304.762)	(45.374)	618.046	1.100.982	59.251	45.374	1.823.653
Total	403.010.045	73.412.411	(172.554.592)	(16.774.880)	287.092.984	1.100.982	16.149.871	16.793.788	321.137.625

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

(1) Los flujos de efectivo pagados por concepto de arriendo al 31 de diciembre de 2025 fueron M\$329.440 y M\$56.360, sumando un total de M\$385.800. Al 31 de diciembre de 2024, los flujos pagados fueron M\$304.762 y M\$45.374, sumando un total de M\$350.136. Los montos en el concepto "Provenientes" no corresponden a flujo según la NIIF 16.

Nota 6.- Otros activos financieros

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el detalle de los otros activos financieros corresponde es el siguiente:

Tipo moneda	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Depósitos a plazo (*)	2.000.000	-
Otros activos financieros	2.000.000	-

(*) Saldo corresponde a depósitos a plazo tomados por un periodo superior a 90 días.

Institución	Moneda	Fecha Colocación	Fecha Vencimiento	Tasa de interés mensual %	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
BTG	\$	30-12-2025	27-04-2026	0,412%	1.000.000	-
BTG	\$	30-12-2025	29-05-2026	0,412%	1.000.000	-
Total					2.000.000	-

Nota 7.- Otros activos no financieros

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

Conceptos	Corrientes	
	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Seguros Pagados por Anticipados	526.083	15.970
Gastos Anticipados Marketing	110.486	14.583
Gastos asociados a colocación de bonos	-	14.717
Otros activos no financieros	636.569	45.270

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

Deudores por ventas

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

Documentos por cobrar

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

Deudores varios

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

Corriente	31.12.2025			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	4.031.571	(287.056)	3.744.515	4.589.639	(151.919)	4.437.720
Documentos por cobrar (a)	2.739.343	(1.500.704)	1.238.639	2.621.858	(1.281.321)	1.340.537
Deudores varios (b)	629.965	-	629.965	90.776	-	90.776
Total	7.400.879	(1.787.760)	5.613.119	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, fondos por rendir, garantías de acreedores.

Estratificación de Cartera:

Al 31 de diciembre 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	31.12.2025									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	2.316.991	427.365	220.629	91.367	145.049	193.785	117.548	52.647	466.190	4.031.571
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(5.994)	(9.501)	(3.321)	(7.498)	(19.202)	(36.666)	(10.329)	(194.545)	(287.056)
Documentos por cobrar, bruto	78.188	91.708	59.357	22.195	31.492	114.525	100.147	22.906	2.218.825	2.739.343
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(241)	(1.466)	(993)	(2.151)	(10.233)	(15.842)	(4.116)	(1.465.662)	(1.500.704)
Deudores varios	629.965	-	-	-	-	-	-	-	-	629.965
Total	3.025.144	512.838	269.019	109.248	166.892	278.875	165.187	61.108	1.024.808	5.613.119

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Al 31 de diciembre 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 31.12.2025				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	147	2.946.956	7	78.188	3.025.144
0-30 días	67	427.365	18	91.708	519.073
31-60 días	20	220.629	4	59.357	279.986
61-90 días	17	91.367	1	22.195	113.562
91-120 días	10	145.049	3	31.492	176.541
121-200 días	17	193.785	11	114.525	308.310
201-280 días	11	117.548	8	100.147	217.695
281-360 días	2	52.647	2	22.906	75.553
> 361 días (*)	32	1.140.240	14	1.544.775	2.685.015
Total		5.335.586		2.065.293	7.400.879

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	2.839.766	6	44.784	2.884.550
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 (*)	38	1.193.236	15	1.420.359	2.613.595
Total		5.469.403		1.832.870	7.302.273

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.

(*) En este tramo se incluye la deuda en cobranza judicial en la cartera no repactada, dado que dichos documentos mantienen las condiciones originales de pago.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los documentos por cobrar se aperturan por casos de cheques en cartera, pagarés, documentos protestados o en cobranza judicial, es el siguiente:

Documentos por cobrar	Cartera no securitizada 31.12.2025		Cartera no securitizada 31.12.2024	
	N° clientes	Monto Cartera en M\$	N° clientes	Monto Cartera en M\$
Cheques en Cartera	52	541.833	56	433.002
Pagarés	18	1.523.461	15	1.399.868
En cobranza judicial	20	674.049	22	788.988
Total		2.739.343		2.621.858

Cuentas por cobrar, no corrientes

Este rubro está compuesto por otros deudores.

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

No Corriente	31.12.2025			31.12.2024		
	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés de clientes	233.053	-	233.053	175.328	-	175.328
Otros deudores UF (a)	4.632.182	-	4.632.182	4.962.638	-	4.962.638
Derechos por cobrar, no corrientes	4.865.235	-	4.865.235	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 promedio de 8 años con una tasa promedio en UF de 4,4% anual. A la fecha de estos Estados Financieros, los contratos de mutuos se encuentran al día en sus pagos, y estos cuentan con garantía mediante prenda sin desplazamiento, por lo que no se identifican riesgos de crédito significativos que requieran provisión de deterioro.

Deterioro cuentas por cobrar, corrientes y no corrientes

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

Movimientos	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial	(1.433.240)	(1.765.689)
Recuperación/(Deterioro) del ejercicio	(1.039.835)	(316.449)
Castigos del ejercicio	685.315	648.898
Saldo final	(1.787.760)	(1.433.240)

De acuerdo con lo señalado en la NIIF 7 párrafo 35L, la Sociedad y su Filial al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no posee importes significativos de recuperación ni gestiones pendientes de cobranza.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 9.- Partes relacionadas

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

a) Cuentas por cobrar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Nombre	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2025		31.12.2024	
				Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
				M\$	M\$	M\$	M\$
COMERCIAL ECCSA S.A.	83.382.700-6	Indirecta	Arriendo contractual	716	-	-	-
				716	-	-	-

b) Cuentas por pagar con entidades relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no posee cuentas por pagar con entidades relacionadas.

c) Transacciones con partes relacionadas

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2025		31.12.2024	
				Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/ abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultados (cargo)/ abono M\$
COMERCIAL ECCSA S.A. (*)	83.382.700-6	Indirecta	Arriendo contractual (1)	4.514.237	3.794.362	4.051.867	3.405.781
COMERCIAL ECCSA S.A. (*)	83.382.700-6	Indirecta	Serv. no operacionales (2)	2.518.216	-	2.411.104	-
BANCO RIPLEY (*)	97.947.000-2	Indirecta	Arriendo contractual (1)	68.645	68.494	65.747	65.602
BANCO RIPLEY (*)	97.947.000-2	Indirecta	Serv. no operacionales (2)	18.939	-	18.141	-
ARAUCO VIÑA SPA	77.112.778-9	Accionista	Dividendos pagados	13.843.003	-	14.272.596	-
RIPLEY MARINA S.A.	77.604.813-5	Accionista	Dividendos pagados	13.843.002	-	14.272.596	-

(*) Tanto Comercial ECCSA como Banco Ripley, poseen una relación indirecta con la Sociedad, debido a que mantienen relación con uno de los socios accionistas. La relación de arriendo contractual se genera por el arriendo de locales comerciales, cuyos contratos fueron acordados en condiciones de mercado, y los ingresos por arrendamiento generados son registrados en el rubro de ingresos operaciones, los que al 31 de diciembre de 2025 ascienden a M\$3.862.856.

(1) Los ingresos por arriendo contienen rentas fijas, variables y servicios.

(2) Los servicios no operacionales están compuestos por desembolsos asociados a áreas comunes.

d) Remuneraciones al directorio

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no ha efectuado pagos al directorio por concepto de remuneraciones.

El directorio vigente al 31 de diciembre de 2025 está compuesto por las siguientes personas:

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes

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

Concepto	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Impuesto renta por pagar	(8.631.533)	-
Pagos provisionales mensuales	8.669.984	-
Créditos gastos de capacitación	38.485	-
Otros créditos	13.000	-
Activos por impuestos corrientes (1)	89.936	-

- (1) A diciembre 2025, la Matriz ha efectuado pagos provisorios mensuales superiores al impuesto renta devengado del 2025, generando a este periodo un saldo a favor de la Compañía. El 2024, el impuesto renta neto de PPM dio a pago, por lo que se reveló en pasivo corriente.

Concepto	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Impuesto renta por pagar	1.405.364	9.494.182
Pagos provisionales mensuales	(1.265.105)	(7.999.846)
Créditos gastos de capacitación	-	(37.826)
Otros créditos	-	(13.000)
Pasivos por impuestos corrientes (2)	140.259	1.443.510

- (2) El impuesto por pagar a diciembre 2025 corresponde a la Filial de la Sociedad. El 2024 contiene el impuesto a pagar tanto de la Matriz (M\$8.275.678) como la Filial (M\$1.218.504). Variación 2025 dada principalmente por cambio de tasa de PPM.

Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía

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

Rubro	31.12.2025			31.12.2024		
	Saldo bruto M\$	Amortización acumulada M\$	Saldo neto M\$	Saldo bruto M\$	Amortización acumulada M\$	Saldo neto M\$
Programas informáticos	897.475	(663.405)	234.070	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	9.597.081	(663.405)	8.933.676	9.560.845	(447.768)	9.113.077

Al 31 de diciembre de 2025 el movimiento de los activos intangibles es el siguiente:

31.12.2025 M\$	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	36.236	-	36.236
Bajas	-	-	-
Amortizaciones	(65.936)	-	(65.936)
Otros Cambios (*)	(149.701)	-	(149.701)
Saldo final al 31.12.2025	234.070	8.699.606	8.933.676

- (*) 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
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía (continuación)

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

31.12.2024 M\$	Adquisiciones		Total activos intangibles 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

El intangible de vida útil indefinida existente corresponde al derecho de marca Mall del Centro de Concepción. El activo intangible de vida útil indefinida es sometido al menos anualmente a un test de deterioro para comprobar que el valor de registro de la inversión no excede su valor recuperable. Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existe deterioro.

Nota 12.- Propiedad, planta y equipo

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

Rubro	31.12.2025			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.	2.504.230	(1.707.850)	796.380	2.049.711	(1.702.403)	347.308
Instalaciones fijas y accesorios	2.581.424	(2.279.892)	301.532	2.424.546	(1.800.242)	624.304
Otras propiedades, planta y equipos	972.168	(836.273)	135.895	904.409	(847.326)	57.083
Propiedades, planta y equipo	6.057.822	(4.824.015)	1.233.807	5.378.666	(4.349.971)	1.028.695

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

Rubro	31.12.2025					
	Saldo inicial al 01.01.2025	Otros incrementos (disminución) (*)	Adiciones	Bajas	Gastos por depreciación	Total propiedad, planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la info.	347.308	128.734	456.039	(1.520)	(134.181)	796.380
Instalaciones fijas y accesorios	624.304	22.705	208.794	(51.915)	(502.356)	301.532
Otras propiedades, planta y equipos	57.083	50.177	67.759	-	(39.124)	135.895
Total propiedades, planta y equipo	1.028.695	201.616	732.592	(53.435)	(675.661)	1.233.807

(*) Incluye reclasificación de depreciación acumulada entre el rubro de Propiedad planta y equipo e intangible por M\$149.701.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 12.- Propiedad, planta y equipo (continuación)

Rubro	31.12.2024					
	Saldo inicial al 01.01.2024	Otros incrementos (disminución) (*)	Adiciones	Bajas	Gastos por depreciación	Total propiedad, planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la info	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	-	44.502	-	(62.317)	57.083
Total propiedades, planta y equipo	951.304	-	543.587	-	(466.196)	1.028.695

El cargo a resultados de la Depreciación se encuentra registrado en el rubro de Gastos de administración y los importes por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

Concepto	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Gasto por depreciación (Nota 22)	(675.661)	(466.196)
Total gasto por depreciación	(675.661)	(466.196)

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

Nota 13.- Propiedad de inversión

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

Los saldos al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Propiedades	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Mall Marina	312.861.022	284.767.518
Mall Marina Oriente	98.060.921	88.039.797
Mall Boulevard	56.034.818	49.447.505
Mall Curicó	110.855.948	105.521.888
Mall Concepción	130.503.965	120.087.692
Total Propiedad de inversión	708.316.674	647.864.400

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 13.- Propiedad de inversión (continuación)

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

31.12.2025	M\$
Saldo al inicio	647.864.400
Adiciones	4.914.582
Ganancia por ajustes al valor razonable (Nota 26)	55.537.692
Saldo final al 31.12.2025	708.316.674

31.12.2024	M\$
Saldo al inicio	617.131.641
Adiciones	3.093.893
Ganancia por ajustes al valor razonable (Nota 26)	27.638.866
Saldo final al 31.12.2024	647.864.400

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

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

Cifras en M\$	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión	22	71.499.818	66.024.313
Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión	22	(2.584.918)	(2.597.777)

Los compromisos y restricciones que la Sociedad y su Filial poseen sobre las Propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentran reveladas en la nota 33.2.

Nota 14.- Impuestos diferidos

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

Conceptos	Activos		Pasivos	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deterioro cuentas por cobrar	482.695	386.975	-	-
Provisión vacaciones	95.548	63.477	-	-
Derecho de uso	20.315	16.118	-	-
Otros Activos	(71.561)	(52.768)	-	-
Gastos Financieros activados	-	-	(415.537)	(558.459)
Activos por instrumentos financieros	-	-	(466.135)	(378.488)
Activos intangibles	-	-	(2.348.891)	(2.348.891)
Propiedad de inversión	-	-	(129.915.775)	(113.245.139)
Sub total	526.997	413.802	(133.146.338)	(116.530.977)
Total impuesto diferido, neto	-	-	(132.619.341)	(116.117.175)

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 14.- Impuestos diferidos (continuación)

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

Rubro	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Gasto por impuestos corrientes (*)	(10.033.090)	(9.494.182)
Total gasto por impuestos corrientes, neto	(10.033.090)	(9.494.182)
Gasto diferido por diferencias temporarias	(16.502.166)	(8.198.726)
Otros efectos impositivos	(104.807)	5.404
Total gasto por impuestos diferidos, neto	(16.606.973)	(8.193.322)
Gasto por impuesto a las ganancias	(26.640.063)	(17.687.504)

(*) El gasto por impuestos corrientes correspondiente al cuarto trimestre 2025 es de M\$3.255.878 y para el cuarto trimestre 2024 es de M\$3.159.728.

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

Concepto	Impuesto tasa 27% M\$ 31.12.2025	Impuesto tasa 27% M\$ 31.12.2024
Resultado financiero antes de Impuestos	95.760.799	62.960.905
Impuesto teórico tasa 27%	(25.855.416)	(16.999.444)
Diferencia tributaria	15.717.519	7.510.666
Diferencias financieras	(16.502.166)	(8.198.726)
Total gastos por impuesto sociedades	(26.640.063)	(17.687.504)
Tasa efectiva	27,82%	28,09%

Nota 15.- Otros pasivos financieros

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

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Préstamos bancarios	42.549.582	50.256.411	156.271.636	193.243.712
Emisión de bonos (1)	743.049	367.560	137.321.431	75.446.289
Total	43.292.631	50.623.971	293.593.067	268.690.001

- (1) Con fecha 11 de abril de 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 con plazo de 7 años y el bono Serie E fue emitido por 1.000.000 UF con 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 3 años de gracia y luego pago semestral, mientras que la Serie E tiene 10 años de gracia y un pago bullet.

Con fecha 5 de septiembre de 2025, la Sociedad realizó una nueva emisión correspondiente al bono Serie G, por un monto de 1.500.000 UF, a un plazo de 7 años, con 5 años de gracia y posterior pago semestral. El monto recaudado por la colocación de esta serie alcanzó los M\$59.308.785.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

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

31.12.2025				Corriente								
				Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)								
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance	Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	781.055	-	-	1.008.693	1.008.693
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.789.907	-	-	3.603.008	3.603.008
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.789.907	-	-	3.603.008	3.603.008
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	7.023.037	-	3.584.574	3.531.259	7.115.833
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.384.962	1.720.817	-	1.720.777	3.441.594
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.866.637	-	-	3.763.975	3.763.975
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.866.637	-	-	3.763.975	3.763.975
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	5.733.314	-	-	7.527.911	7.527.911
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.401.559	-	-	6.975.872	6.975.872
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.401.559	-	-	6.975.872	6.975.872
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	3.511.008	-	-	4.534.311	4.534.311
Total								42.549.582	1.720.817	3.584.574	47.008.661	52.314.052

b) Emisión de bonos, corrientes:

31.12.2025			Corriente								
			Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)								
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance (1)	Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	190.048	-	-	1.495.599	1.495.599
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	190.048	-	-	1.495.599	1.495.599
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	G	UF	Semestral	3,01	2,90	362.953	-	-	1.715.771	1.715.771
Total							743.049	-	-	4.706.969	4.706.969

(1) Saldo corresponde a los intereses devengados por los bonos

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

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

31.12.2025				No Corriente										
				Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)										
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual%	Saldo balance M\$	Uno a dos años M\$	Dos a tres años M\$	Tres a cuatro años M\$	Cuatro a cinco años M\$	Cinco años y más M\$	Total M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	3.734.031	970.792	933.250	2.216.701	-	-	4.120.743
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	13.337.669	3.467.576	3.333.494	7.917.822	-	-	14.718.892
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	13.337.669	3.467.576	3.333.494	7.917.822	-	-	14.718.892
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	1.697.266	1.720.777	-	-	-	-	1.720.777
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	13.933.397	3.622.464	3.482.423	8.271.430	-	-	15.376.317
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	13.933.397	3.622.464	3.482.423	8.271.430	-	-	15.376.317
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	27.866.795	7.244.968	6.964.806	16.542.939	-	-	30.752.713
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	25.823.174	6.713.628	6.454.006	15.329.709	-	-	28.497.343
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	25.823.174	6.713.628	6.454.006	15.329.709	-	-	28.497.343
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	16.785.064	4.363.838	4.195.114	9.964.329	-	-	18.523.281
Total								156.271.636	41.907.711	38.633.016	91.761.891	-	-	172.302.618

d) Emisión de bonos, no corrientes:

31.12.2025								No Corriente					
								Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)					
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance M\$	Uno a dos años M\$	Dos a tres años M\$	Tres a cuatro años M\$	Cuatro a cinco años M\$	Cinco años y más M\$	Total M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	39.642.072	11.334.109	10.960.189	10.586.349	10.212.430	-	43.093.077
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	38.529.253	1.495.599	1.495.599	1.495.599	1.495.599	44.214.756	50.197.152
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	G	UF	Semestral	3,01	2,90	59.150.106	1.715.771	1.715.771	1.715.771	31.297.250	30.439.404	66.883.967
Total								137.321.431	14.545.479	14.171.559	13.797.719	74.654.160	160.174.196

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

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

31.12.2024				Corriente								
				Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)								
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance	Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	743.958	-	-	1.011.464	1.011.464
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.657.361	-	-	3.612.870	3.612.870
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.657.361	-	-	3.612.870	3.612.870
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.859.545	-	3.571.029	3.521.242	7.092.271
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.004.000-5	Chile	UF	Semestral	1,69	1,69	9.633.028	-	-	9.768.286	9.768.286
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	-	1.663.999	3.327.998
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.711.832	-	-	3.774.239	3.774.239
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	2.711.832	-	-	3.774.239	3.774.239
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	5.423.663	-	-	7.548.478	7.548.478
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.144.934	-	-	6.994.908	6.994.908
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.144.934	-	-	6.994.908	6.994.908
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	3.344.209	-	-	4.546.690	4.546.690
Total								50.256.411	1.663.999	3.571.029	56.824.193	62.059.221

f) Emisión de bonos corrientes al 31 de diciembre 2024

31.12.2024			Corriente								
			Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)								
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance (1)	Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses	Total
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	183.780	-	-	1.446.235	1.446.235
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	183.780	-	-	1.446.235	1.446.235
Total							367.560	-	-	2.892.470	2.892.470

(1) Saldo corresponde a los intereses devengados por los bonos

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 15.- 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										
				Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)										
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. Anual %	Saldo balance	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años y más	Total
								M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	4.388.492	975.400	938.750	902.446	2.143.536	-	4.960.132
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.675.354	3.484.086	3.353.124	3.223.468	7.656.485	-	17.717.163
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	15.675.354	3.484.086	3.353.124	3.223.468	7.656.485	-	17.717.163
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	6.722.921	6.880.967	-	-	-	-	6.880.967
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	4.854.271	3.327.999	1.663.981	-	-	-	4.991.980
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.375.495	3.639.741	3.502.900	3.367.481	7.998.421	-	18.508.543
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	16.375.495	3.639.741	3.502.900	3.367.481	7.998.421	-	18.508.543
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	32.750.990	7.279.443	7.005.839	6.734.924	15.996.919	-	37.017.125
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.349.185	6.745.625	6.492.036	6.240.983	14.823.733	-	34.302.377
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	30.349.185	6.745.625	6.492.036	6.240.983	14.823.733	-	34.302.377
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	19.726.970	4.384.650	4.219.804	4.056.649	9.635.444	-	22.296.547
Total								193.243.712	50.587.363	40.524.494	37.357.883	88.733.177	-	217.202.917

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

31.12.2024				No Corriente									
				Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)									
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual%	Tasa contract.a nual %	Saldo balance	Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años y más	Total
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	C	UF	Semestral	3,82	3,80	38.309.323	1.446.235	10.960.013	10.598.435	10.236.934	9.875.356	43.116.973
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	37.136.966	1.446.235	1.446.235	1.446.235	1.446.235	44.201.629	49.986.569
Total							75.446.289	2.892.470	12.406.248	12.044.670	11.683.169	54.076.985	93.103.542

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados

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

Conceptos	Corrientes	
	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Vacaciones	353.880	235.099
Provisiones por beneficios a los empleados	353.880	235.099

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

Concepto	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo Inicial	235.099	257.204
Provisión utilizada	(250.779)	(151.259)
Incremento Provisión	369.560	129.154
Total (*)	353.880	235.099

(*) Aumento en la provisión de vacaciones se genera principalmente por aumento en vacaciones progresivas y nuevos ingresos a la Compañía (165 colaboradores al 31 de diciembre de 2025 vs 155 al 31 de diciembre de 2024)

Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

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

Corriente	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Proveedores	1.799.239	2.396.588
Retenciones	2.967.079	2.544.257
Acreedores varios	18.466	326.643
Facturas por recibir	2.350.374	1.802.619
Total	7.135.158	7.070.107

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

El detalle de los proveedores con pagos al día y pagos vencidos al 31 de diciembre de 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	
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Bienes	88.017	458.487
Servicios	1.619.295	1.879.946
Total	1.707.312	2.338.433

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Bienes	26.401	-
Servicios	65.526	58.155
Total	91.927	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 diciembre de 2025 y 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 18.- Otros pasivos no financieros

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

Conceptos	No Corrientes	
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Garantías en efectivo (*)	3.144.604	3.112.251
Total	3.144.604	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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento

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

	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Saldo inicial	1.763.956	915.762
Adiciones (*)	73.671	1.173.112
Amortizaciones del ejercicio	(347.971)	(324.918)
Saldo final	1.489.656	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:

	31.12.2025				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 (*)	11.123	9.248	53.300	73.671	1.126.074	47.038	-	1.173.112
Amortización del periodo	(229.284)	(92.037)	(26.650)	(347.971)	(232.684)	(92.234)	-	(324.918)
Saldo Final	817.166	645.840	26.650	1.489.656	1.035.327	728.629	-	1.763.956

(*) Contiene las altas incurridas en el periodo y otros efectos, por ejemplo, reajuste UF.

La composición de los pasivos por arrendamientos es la siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Pasivos por arrendamientos	345.650	381.784	1.217.007	1.439.638
Intereses devengados	2.232	2.231	-	-
Total	347.882	384.015	1.217.007	1.439.638

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2025 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
	01.01.2025	Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición (*)	Reajuste UF	Interés	31.12.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	1.823.653	-	(329.440)	(56.360)	53.300	17.376	56.360	1.564.889
Total	1.823.653	-	(329.440)	(56.360)	53.300	17.376	56.360	1.564.889

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

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldos 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	Interés	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	968.182	-	(304.762)	(45.374)	1.100.982	59.251	45.374	1.823.653
Total	968.182	-	(304.762)	(45.374)	1.100.982	59.251	45.374	1.823.653

(*) Adquisición informada no representa flujo según NIIF 16

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

31.12.2025 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
Terreno	3,95	92.278	24.915	74.745	99.660
Oficina	2,45	227.679	61.473	184.420	245.893
Bodega	9,61	27.925	7.350	22.050	29.400
Total		347.882	93.738	281.215	374.953

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

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

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

31.12.2025	No Corriente Tasa incremental de financiamiento %	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)						Total
		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	609.435	116.528	116.528	116.528	116.528	223.346	689.458
Oficina	2,45	607.572	249.359	379.757	126.586	-	-	755.702
Total		1.217.007	365.887	496.285	243.114	116.528	223.346	1.445.160

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

31.12.2024	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
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 Tasa incremental de financiamiento %	Saldo Balance M\$	Vencimiento en M\$ (flujos no descontados)					Total
			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	
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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 20.- Patrimonio

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

Capital

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

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

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

Al 31 de diciembre de 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 diciembre 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.

Ganancia acumulada

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

El detalle del rubro al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	223.648.584	206.920.375
Ganancia del ejercicio	69.120.736	45.273.401
Dividendos pagados (1) y (2)	(27.686.005)	(28.545.192)
Total	265.083.315	223.648.584

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 20.- Patrimonio (continuación)

- (1) En sesión extraordinaria de directorio celebrada el 25 de junio de 2025, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de 200.000 UF, equivalente en pesos a \$7.850.800.000 (siete mil ochocientos cincuenta millones ochocientos mil pesos), esto es \$3.021.862,97152 (tres millones veintiún mil ochocientos sesenta y dos coma noventa y siete mil ciento cincuenta y dos pesos) por acción, con cargo a utilidades del ejercicio en curso, pagado en junio de 2025.

Por otra parte, en sesión extraordinaria de directorio celebrada el 16 de diciembre de 2025, se acordó por unanimidad de los asistentes distribuir un dividendo provisorio por la suma total de 500.000 UF, equivalente en pesos a \$19.835.205.000 (diecinueve mil ochocientos treinta y cinco millones doscientos cinco mil pesos), con cargo a las utilidades del ejercicio en curso, pagado en diciembre de 2025.

- (2) 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 en el 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, equivalente a esa fecha de \$14.399.763.750 (catorce mil trescientos noventa y nueve millones setecientos sesenta y tres mil setecientos cincuenta pesos) con un valor por acción de \$7.634.797,92148 (siete millones seiscientos treinta y cuatro mil setecientos noventa y siete coma noventa y dos mil ciento cuarenta y ocho pesos) que fue pagado en el mes de diciembre 2024.

Nota 21.- Ganancia por acción

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

Las ganancias básicas y diluidas por acción al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son las siguientes:

Concepto	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	69.120.736	45.273.401
Resultado disponible para accionistas comunes	69.120.736	45.273.401
Promedio ponderado de número de acciones	2.598	2.598
Ganancias básicas por acción	26.605	17.426

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios

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

a) El siguiente es el detalle de los ingresos y costos ordinarios al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Ingresos y costos ordinarios	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	71.499.818	66.024.313
Costo de ventas	(2.584.918)	(2.597.777)
Margen bruto	68.914.900	63.426.536

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

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados			
	Ingresos por arriendo	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
Marina	26.696.211	2.767.194	1.856.375	31.319.780
Boulevard	4.463.534	1.035.617	465.557	5.964.708
Marina Oriente	7.574.714	1.301.380	777.873	9.653.967
Curicó	9.088.680	1.384.768	1.202.062	11.675.510
Concepción	10.946.133	863.647	976.009	12.785.789
Corporativos	-	-	100.064	100.064
Ingresos ordinarios totales	58.769.272	7.352.606	5.377.940	71.499.818

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados			
	Ingresos por arriendo	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Marina	24.918.378	2.410.343	1.500.365	28.829.086
Boulevard	4.058.346	887.214	396.889	5.342.449
Marina Oriente	7.058.583	1.105.740	626.276	8.790.599
Curicó	8.822.432	1.256.805	955.872	11.035.109
Concepción	10.084.721	744.204	784.871	11.613.796
Corporativos	-	-	413.274	413.274
Ingresos ordinarios totales	54.942.460	6.404.306	4.677.547	66.024.313

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, del total de los ingresos por arriendo, aproximadamente un 92,4% y 92,1% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 7,6% y 7,9% a ingresos por arriendos variables, respectivamente.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios (continuación)

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

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Depreciación	(675.661)	(466.196)
Amortización	(413.907)	(377.283)
Remuneraciones	(2.366.462)	(2.433.614)
Patente Municipales	(49.311)	(60.389)
Servicios Básicos	(211.820)	(213.608)
Otros (1)	(2.259.572)	(2.304.893)
Total costos y gastos	(5.976.733)	(5.855.983)

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

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

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	(1.039.835)	(316.449)
Total Deterioro cuentas por cobrar	(1.039.835)	(316.449)

Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados

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

Concepto	Acumulado	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Remuneraciones pagadas	(2.038.365)	(2.141.297)
Indemnizaciones pagadas	(328.097)	(292.317)
Total beneficios y gastos por empleados	(2.366.462)	(2.433.614)

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 24.- Ingresos y costos financieros

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

- a) El detalle del rubro Ingresos Financieros al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Intereses Fondos Mutuos Inmobiliaria Mall Viña del Mar	1.159.302	1.929.279
Intereses Depósitos a Plazo Inmobiliaria Mall Viña del Mar	606.271	3.775.232
Intereses Fondos Mutuos Mall del Centro de Concepción SpA	200.770	587.736
Intereses Depósitos a Plazo Mall del Centro Concepcion SpA	43.253	-
Total ingresos financieros	2.009.596	6.292.247

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

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Gastos bancarios	(24.115)	(15.276)
Gastos financieros arriendos	(56.810)	(43.607)
Intereses devengados deudas	(14.610.482)	(16.106.410)
Amortización gastos asociados a créditos	(794.144)	(1.217.351)
Total costos financieros	(15.485.551)	(17.382.644)

Nota 25.- Resultado por unidad de reajuste

El resultado se genera principalmente por el reajuste de los préstamos que devengan intereses (pasivos), los cuales en su totalidad están en Unidades de Fomento (UF), detallados en la Nota 15 "Otros pasivos financieros". El efecto por unidad de reajuste al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Reajuste de activos (*)	402.719	3.172.150
Reajuste de pasivos	(11.227.016)	(16.793.353)
Total resultado por unidades de reajuste	(10.824.297)	(13.621.203)

(*) Durante el 2024, se mantenían activos reajustados en UF

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función

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

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Utilidad revaluación Propiedad de inversión	55.537.692	27.638.866
Interés Cobrado a Clientes	212.385	249.123
Multas Clientes	11.273	63.375
Derechos no ejercidos	4.043	-
Total otros ingresos por función	55.765.393	27.951.364

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

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
IVA No recuperable	(96.802)	(101.638)
Donaciones	(86.830)	-
Otros Gastos (*)	(3.960)	(29.102)
Total otros gastos por función	(187.592)	(130.740)

(*) Corresponde a costo asociado a proyecto

Nota 27.- Estados financieros resumidos de la Filial

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

	Saldos al	Saldos al
	31.12.2025	31.12.2024
	M\$	M\$
Activos corrientes	5.282.164	4.007.585
Activos no corrientes	134.604.470	124.656.104
Total activos	139.886.634	128.663.689
Pasivos corrientes	1.520.589	2.004.679
Pasivos no corrientes	20.529.290	16.939.611
Total pasivos	22.049.879	18.944.290

Nota 28.- Segmentos de operación

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 28.- Segmentos de operación (continuación)

31.12.2025	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	43.522.492	5.282.164	48.804.656
Activos no corrientes	590.234.578	134.604.470	724.839.048
Pasivos corrientes	49.749.221	1.520.589	51.269.810
Pasivos no corrientes	410.044.729	20.529.290	430.574.019

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

31.12.2025	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	58.714.029	12.785.789	71.499.818
Costo de ventas	(1.957.047)	(627.871)	(2.584.918)
Ganancia bruta	56.756.982	12.157.918	68.914.900
Gastos de administración	(2.434.924)	(956.891)	(3.391.815)
Deterioro por cobrar	(628.198)	(411.637)	(1.039.835)
Ingresos financieros	1.765.573	244.023	2.009.596
Costos financieros	(15.455.187)	(30.364)	(15.485.551)
Otros Resultados (1)	34.793.836	9.959.668	44.753.504
Gasto por impuesto a las ganancias	(21.594.702)	(5.045.361)	(26.640.063)
Ganancia (Pérdida)	53.203.380	15.917.356	69.120.736

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

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 28.- Segmentos de operación (continuación)

31.12.2025 Estado de Flujo de Efectivo	IMVM M\$	CCP M\$	TOTALES M\$
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	43.541.043	10.159.657	53.700.700
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(4.973.885)	(709.525)	(5.683.410)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(28.296.757)	(7.914.731)	(36.211.488)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	10.270.401	1.535.401	11.805.802
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	10.270.401	1.535.401	11.805.802
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	25.905.319	2.753.195	28.658.514
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	36.175.720	4.288.596	40.464.316

31.12.2024 Estado de Flujo de Efectivo	IMVM M\$	CCP M\$	TOTALES M\$
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	50.282.023	9.683.411	59.965.434
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	97.017.915	(922.123)	96.095.792
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(132.352.441)	(12.109.812)	(144.462.253)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	14.947.497	(3.348.524)	11.598.973
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	14.947.497	(3.348.524)	11.598.973
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	10.957.822	6.101.719	17.059.541
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	25.905.319	2.753.195	28.658.514

En relación con los principales clientes, ninguno representa más del 10% del total de los ingresos consolidados de la Sociedad.

Nota 29.- Arrendamientos operativos

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

Los pagos mínimos futuros por cobrar bajo contrato de arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.12.2025 M\$	31.12.2024 M\$
Menos de un año	52.886.332	48.406.027
Entre un año y cinco años	143.299.531	133.586.055
Más de cinco años	79.401.661	81.772.582
Total	275.587.524	263.764.664

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 30.- Administración de riesgos financieros

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

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

a) Riesgos de tipo de cambio

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

b) Riesgo de tasas de interés

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

En relación con la deuda financiera, en períodos anteriores, la principal exposición al riesgo de tasas de interés ha estado relacionada con obligaciones con tasas de interés. Sin embargo, al 31 de diciembre de 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 diciembre 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 diciembre de 2025, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$42.464.316 (M\$28.658.514 al 31 de diciembre 2024), más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$7.000.000 para administrar las necesidades de liquidez.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)

La Sociedad monitorea constantemente los desempeños operacionales con la finalidad de anticiparse a posibles riesgos y poder efectuar las gestiones ante las entidades financieras de ser necesario.

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

f) Riesgo de endeudamiento

Existe un riesgo de que los gastos financieros aumenten, provocando una caída en los resultados de la Compañía. La Sociedad tienen una estrategia de financiamiento responsable de largo plazo y ha levantado capital cuando ha sido necesario para mantenerse fiel a las políticas de financiamiento. Al 31 de diciembre de 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 diciembre 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.

h) Riesgo medioambiental

En la actualidad la industria está expuesta a diversos riesgos medioambientales, principalmente producto de la sequía, que podría afectar la matriz hídrica y energética del país y, consecuentemente, generar alzas en el costo de servicios básicos, tales como el agua y la electricidad. Estos riesgos no se han cuantificado, por lo que no es posible dimensionar sus efectos, aun cuando se estima que podrían afectar la operación normal de una parte de los activos de la Sociedad.

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;

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)

- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

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

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

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

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

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

Definición de incumplimiento

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

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

Política de castigo

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 30.- Administración de riesgos financieros (continuación)

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.

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 (Valor razonable con cambio en resultado integral), para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la cuenta “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral”, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

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

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

Tramos de deuda	Provisión	Provisión
	31.12.2025	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 31.- Determinación del valor razonable

Los valores razonables se basan en los valores de mercado, que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento y voluntariamente.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 31.- Determinación del valor razonable (continuación)

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.
- 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. Tasa de interés usada para determinar el valor razonable

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

Activo/Pasivo	Tasa de interés real 31.12.2025	Tasa de interés real 31.12.2024
Propiedad de Inversión	6,0% - 8,0%	6,0% - 8,0%

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\$	Saldo al 31.12.2025 M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	708.316.674	708.316.674

Activo/Pasivo	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$	Saldo al 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
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 32.- Medio Ambiente

Los siguientes son los desembolsos de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 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	667	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	1.784	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	2.221	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	278	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	278	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	795	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.232	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	636	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.907	Mensual	En Proceso
Grupo Marina	Estrategia Sostenibilidad (**)	Elaboración de la Estrategia de Sostenibilidad	Gasto	Asesorías para generar estrategias de Sostenibilidad	1.963	Mensual	Finalizado
Mall Concepción	Eficiencia hídrica	Eficiencia en el consumo de agua del mall	Capex	Reguladores de flujo en grifería de lavamos de áreas comunes del mall	678	Anual	Finalizado

(*) 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 de término junio del 2025.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 32.- 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 junio del 2025.

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros

1. Juicios pendientes

La Sociedad y su Filial enfrentan 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.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros (continuación)

De acuerdo con lo informado por el asesor legal de la Sociedad y su Filial, de los juicios antes señalados, no se derivan pasivos contingentes que deban ser registrados por la Sociedad y su Filial al cierre del 31 de diciembre de 2025 y 2024.

2. Garantías

A continuación, se presenta el detalle de los préstamos bancarios con garantías hipotecarias, contingencias y otros compromisos, por empresa deudora y entidad financiera al 31 de diciembre de 2025:

Empresa	Acreedor	Moneda	Propiedad	Tasa efectiva anual	31.12.2025 UF
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Banco Estado	UF	O'Higgins N°201, Curicó	2,77%	126.358
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	3,10%	175.000
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	4,65%	3.023.804
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Scotiabank Chile	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	4,65%	1.705.040

Al 31 de diciembre de 2024 el detalle es el siguiente:

Empresa	Acreedor	Moneda	Propiedad	Tasa efectiva anual	31.12.2024 UF
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Banco Estado	UF	O'Higgins N°201, Curicó	2,77%	207.710
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	3,10%	350.000
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	4,65%	3.559.668
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Scotiabank Chile	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	4,65%	2.007.199

Reprogramación de Créditos

- 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 1.924 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006.
- 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° 33.096-2014, 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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros (continuación)

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° 21.533-2023, 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 Alvaro González Salinas, Repertorio N° 21.531-2023.

Al 31 de diciembre de 2025, los créditos vigentes asociados a Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Filial presentan un monto nocional de MM\$199.564.

3. Obligaciones y compromisos financieros

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

En virtud de la segunda modificación del Acuerdo, Banco de Chile y la Sociedad acordaron incorporar la siguiente obligación de la Sociedad para con Banco de Chile:

Mantener una Deuda Financiera Máxima no superior a:

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

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

La Sociedad cumplió este índice asociado a sus obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2025 y 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;
- ii. 1,65 veces a partir del 31 de marzo de 2025;
- iii. 1,50 veces a partir del 31 de marzo de 2026 y posterior.

Además, luego de transcurridos doce meses desde la primera colocación de bonos, la Sociedad se obliga a mantener el siguiente ratio: Activos Inmobiliarios libres de gravámenes sobre Deuda financiera neta sin garantías, de al menos 1,3 veces.

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados
Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros (continuación)

La emisión de bonos Serie G, con cargo a la línea de bonos a 30 años, inscrita bajo el número 1166 del Registro de Valores de la CMF, acordada mediante escritura pública otorgada con fecha 21 de octubre de 2024 ante doña Magdalena Sofía Latorre Larraín, Notario Público Interino de la Quinta Notaría de Santiago, mantiene las restricciones mencionadas anteriormente.

Banco	Sociedad	Inicio obligación de la línea	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	1,01	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<	1,65	1,01	Sí
Bono Serie G	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<	1,65	1,01	Sí
Bono Serie C	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	2,92	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	2,92	Sí
Bono Serie G	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	2,92	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
Activos libres de gravámenes	Activos Inmobiliarios que no tengan hipoteca o prenda en favor del acreedor.
DFN sin garantías	Deuda financiera neta no asociada a prendas o hipoteca

La base para determinar el ratio de Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías es la siguiente:

Cálculo	Monto M\$
Mall Marina Oriente	98.060.921
Mall Boulevard	56.034.818
Mall Concepción	130.503.965
Total Activos libres de gravámenes	284.599.704
Préstamos sin garantías	-
Bonos	138.064.480
Efectivo y equivalentes al efectivo	(40.464.316)
DFN sin garantías	97.600.164
Activos libres de gravámenes/DFN sin garantías	2,92

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía se encuentra en cumplimiento.

4. Proceso de emisión de bonos desmaterializados

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

INMOBILIARIA VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados
 Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros (continuación)

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 28 de agosto de 2025, se emitió una nueva escritura complementaria de contrato de emisión de bonos por línea de títulos de deuda a 30 años Serie H, con cargo a línea inscrita número 1166 del Registro de Valores de la CMF. Esta serie de bonos se encuentra pendiente de colocación.

El 5 de septiembre de 2025, se realizó la colocación de bonos Serie G, con cargo a la línea inscrita bajo el número 1166 del Registro de Valores de la CMF a 30 años.

Nota 34.- Hechos posteriores

La Administración de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Filial no tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre el 01 de enero de 2026 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros consolidados, que pudiesen afectar significativamente la presentación y/o interpretación de los mismos.