



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

GrupoMarina®



CONTENIDO

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

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025

ACTIVOS	Nota	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	51.515.464	40.464.316
Otros activos financieros, corrientes	6	-	2.000.000
Otros activos no financieros, corrientes	7	1.375.956	636.569
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corrientes	8	4.519.368	5.613.119
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	357	716
Activo por impuestos corriente	10	193.655	-
Total activos corrientes		57.604.800	48.714.720
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar no corrientes	8	4.732.770	4.865.235
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	8.916.864	8.933.676
Propiedades, planta y equipo, neto	12	1.069.700	1.233.807
Propiedades de inversión	13	709.790.465	708.316.674
Activos por derecho de uso	19	1.565.790	1.489.656
Total activos no corrientes		726.075.589	724.839.048
Total activos		783.680.389	773.553.768

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	15	43.366.870	43.292.631
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	9.140.598	7.135.158
Pasivos por impuestos corrientes	10	-	50.323
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	305.437	353.880
Pasivos por arrendamientos corrientes	19	433.429	347.882
Total pasivos corrientes		53.246.334	51.179.874
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	292.784.897	293.593.067
Pasivos por impuestos diferidos	14	133.249.559	132.619.341
Otros pasivos no financieros, no corrientes	18	3.188.132	3.144.604
Pasivos por arrendamiento no corriente	19	1.210.974	1.217.007
Total pasivos no corrientes		430.433.562	430.574.019
Total pasivos		483.679.896	481.753.893
Patrimonio			
Capital emitido	20	26.102.080	26.102.080
Ganancias (pérdidas) acumuladas	20	273.283.933	265.083.315
Otras reservas		614.480	614.480
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		300.000.493	291.799.875
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		300.000.493	291.799.875
Total pasivos y patrimonio neto		783.680.389	773.553.768

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS POR FUNCIÓN
AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO)

	Nota	Acumulados	
		01.01.2026	01.01.2025
		31.03.2026	31.03.2025
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	22	17.787.290	17.549.875
Costo de ventas	22	(782.529)	(891.908)
Ganancia bruta		17.004.761	16.657.967
Gasto de administración	22	(783.525)	(755.018)
Deterioro cuentas por cobrar	22	(1.093.785)	(172.190)
Otros gastos por función	26	(32.918)	(24.862)
Otros ingresos por función	26	80.500	50.233
Ganancia (pérdida) por actividades de operación		15.175.033	15.756.130
Ingresos financieros	24	629.074	387.195
Costos financieros	24	(3.630.878)	(3.605.951)
Resultado por unidades de reajuste	25	(954.341)	(3.941.077)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos		11.218.888	8.596.297
Gasto por impuesto a las ganancias	14	(3.018.270)	(2.462.399)
Ganancia (pérdida)		8.200.618	6.133.898
Ganancia (pérdida) atribuible a propietarios de la controladora		8.200.618	6.133.898
Ganancia (pérdida)		8.200.618	6.133.898
Ganancia (pérdida) por acción básica	21	3.157	2.361

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO)

	Acumulados	
	01.01.2026 31.03.2026 M\$	01.01.2025 31.03.2025 M\$
Ganancia (pérdida)	8.200.618	6.133.898
Ajustes de cobertura de flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	8.200.618	6.133.898
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	8.200.618	6.133.898
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-	-
Resultado integral total	8.200.618	6.133.898

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO)

31.03.2026	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2026	26.102.080	614.480	265.083.315	291.799.875	-	291.799.875
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	8.200.618	8.200.618	-	8.200.618
Resultado integral	-	-	8.200.618	8.200.618	-	8.200.618
Dividendos (Ver nota 20)	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	8.200.618	8.200.618	-	8.200.618
Saldo Final Período Actual 31.03.2026	26.102.080	614.480	273.283.933	300.000.493	-	300.000.493

31.03.2025	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial al 01.01.2025	26.102.080	614.480	223.648.584	250.365.144	-	250.365.144
Resultado Integral						
Ganancia (pérdida)	-	-	6.133.898	6.133.898	-	6.133.898
Resultado integral	-	-	6.133.898	6.133.898	-	6.133.898
Dividendos (Ver nota 20)	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	6.133.898	6.133.898	-	6.133.898
Saldo Final Período Actual 31.03.2025	26.102.080	614.480	229.782.482	256.499.042	-	256.499.042

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A. Y FILIAL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADO) Y 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADO)

	Nota	31.03.2026 M\$	31.03.2025 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		21.166.841	19.892.621
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(1.004.102)	(2.252.133)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.738.598)	(1.808.827)
Intereses recibidos	24	629.074	387.195
Otras entradas (salidas) de efectivo		(3.082.036)	(3.021.562)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación		15.971.179	13.197.294
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Rescate (Colocación) Depósito a plazo		2.000.000	-
Compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles	11 y 12	(20.305)	(34.009)
Compras de propiedad de inversión	13	(1.473.791)	(791.690)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		505.904	(825.699)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Pago de préstamos	5	(5.132.628)	(4.935.880)
Pago de pasivos por arrendamiento	19	(100.097)	(80.137)
Pago de pasivos por arrendamiento interés	19	(13.175)	(14.921)
Intereses pagados	5	(180.035)	(325.293)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(5.425.935)	(5.356.231)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		11.051.148	7.015.364
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		11.051.148	7.015.364
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		40.464.316	28.658.514
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		51.515.464	35.673.878

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	31
Nota 9.- Partes relacionadas	34
Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes.....	35
Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía	36
Nota 12.- Propiedad, planta y equipo.....	37
Nota 13.- Propiedad de inversión	38
Nota 14.- Impuestos diferidos	39
Nota 15.- Otros pasivos financieros.....	40
Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados	44
Nota 17.- Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	45
Nota 18.- Otros pasivos no financieros.....	46
Nota 19.- Derecho de uso y pasivos por arrendamiento	46
Nota 20.- Patrimonio	49
Nota 21.- Ganancia por acción	51
Nota 22.- Ingresos y costos ordinarios	51
Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados.....	53
Nota 24.- Ingresos y costos financieros	53
Nota 25.- Resultado por unidad de reajuste.....	54
Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función	54
Nota 27.- Estados financieros resumidos de la Filial	55
Nota 28.- Segmentos de operación	55
Nota 29.- Arrendamientos operativos	57
Nota 30.- Administración de riesgos financieros.....	57
Nota 31.- Determinación del valor razonable.....	61
Nota 32.- Medio ambiente	62
Nota 33.- Contingencias, compromisos, restricciones y otros.....	64
Nota 34.- Hechos posteriores	68

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 159 empleados, de los cuales 18 corresponden a gerentes y subgerentes, (165 empleados al 31 de diciembre de 2025, de los cuales 18 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 Intermedios de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, han sido preparados de acuerdo con NIC 34, "Información Financiera", incorporadas en las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad [International Accounting Standards Board (IASB)].

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

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

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

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

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

2.2 Período cubierto por los Estados Financieros Consolidados Intermedios

Los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera Consolidados Intermedios por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025.
- Estados de Resultados Consolidados Intermedios por función por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025.
- Estados de Resultados Integrales Consolidados Intermedios por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Consolidados Intermedios por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025.
- Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados Intermedios por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025.

2.3 Declaración de cumplimiento

Estos Estados Financieros Consolidados Intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 14 de mayo del 2026. Por lo tanto, los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en 2.1. Los Estados Financieros Consolidados Intermedios son presentados en miles de pesos (moneda funcional) y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y su Filial.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.4 Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2026 y siguientes:

- a) Los siguientes pronunciamientos contables modificados fueron de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2026:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.</i>
<i>Mejoras Anuales a las Normas IFRS, Volumen 11 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.</i>
<i>Contratos de electricidad dependientes de la naturaleza (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.</i>

Nuevas NIIF 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 ha evaluado la aplicación de estas nuevas enmiendas y no ha identificado efectos contables significativos en los Estados Financieros consolidados Intermedios, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b) Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2027 y siguientes, y no han sido aplicados en la preparación de estos Estados Financieros consolidados Intermedios. La Administración tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>NIIF 18 Presentación y Revelación en Estados Financieros</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar</i>	<i>Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2027. Se permite adopción anticipada.</i>
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Conversión a una Moneda de Presentación Hiperinflacionaria (enmiendas a NIC 21)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027</i>
<i>Revelaciones de Incertidumbres en los Estados Financieros (Ejemplos Ilustrativos)</i>	<i>Sin fecha de aplicación obligatoria</i>
<i>Enmiendas a las Revelaciones de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (enmiendas a NIIF S2)</i>	<i>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.</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 Intermedios incorporan los Estados Financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (su Filial). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

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

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 Intermedios de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la Filial.

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

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

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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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			
				31.03.2026		31.12.2025	
				Directo	Indirecto	Directo	Indirecto
96.847.320-4	Mall del Centro de Concepción SpA	Chile	Peso Chileno	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%

2.6 Juicios, estimaciones y suposiciones contables significativas

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

Deterioro: La Administración determina si los activos están deteriorados a cada cierre contable. La estimación de un valor en uso requiere que la Administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y, además, que determina una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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

Moneda	31.03.2026	31.12.2025
	\$	\$
UF (1)	39.841,72	39.727,96
Dólar Estadounidense	927,46	907,13

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

2.9 Moneda Extranjera Transacciones en moneda extranjera

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

Unidad de reajuste

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

Nota 2.- Bases de presentación (continuación)

2.10 Grado de redondeo utilizado en los Estados Financieros Consolidados Intermedios

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas

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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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*	1,6925%
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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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	31.03.2026	31.12.2025
		M\$	M\$
Activos financieros a costo Amortizado			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2.058.424	300.650
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto, corriente	8	4.519.368	5.613.119
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	9	357	716
Cuentas por cobrar no corrientes	8	4.732.770	4.865.235
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado			
Otro efectivo y equivalente al efectivo	5	49.457.040	40.163.666
Total		60.767.959	50.943.386

Pasivos Financieros	Nota	31.03.2026	31.12.2025
		M\$	M\$
Pasivos financieros a costo Amortizado			
Otros pasivos financieros, corrientes	15	43.366.870	43.292.631
Otros pasivos financieros, no corrientes	15	292.784.897	293.593.067
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	9.140.598	7.135.158
Pasivos por arrendamiento, corrientes	19	433.429	347.882
Pasivos por arrendamiento, no corrientes	19	1.210.974	1.217.007
Total		346.936.768	345.585.745

- 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 incurrir.

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

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

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

3.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Con posterioridad a la valoración inicial, la Administración ha optado por valorizar sus propiedades de inversión a su valor razonable, que refleja las condiciones de mercado de largo plazo, por el tipo de inversión a la fecha del estado de situación financiera. La Administración calcula en cada cierre contable anual las variaciones de este valor, de acuerdo con el modelo de flujos descontados. Sin perjuicio de lo anterior, se revisa de forma trimestral todos los parámetros del modelo con la finalidad de anticipar posibles efectos materiales que se deban registrar producto de desviaciones en las variables proyectadas. En caso de que el efecto sea material se procede a ajustar el valor de la propiedad de inversión en el período trimestral respectivo, reconociendo el efecto en el resultado del período en el cual se determinó el ajuste. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del período en que se producen.

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

En relación con los proyectos en curso, los terrenos se contabilizan a valor razonable hasta la fecha en que se inician las obras. Los terrenos adquiridos para el desarrollo de proyectos se valorizan a su valor de compra, más los costos asociados necesarios para su habilitación y uso, siempre que el activo califique para ello y que tales gastos se hayan devengado antes de que el activo esté en condiciones de explotación. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable, y cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su valor libro anterior es reconocida en resultados. En los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

- **Determinación de tasa de descuento de los flujos:** La tasa de descuento es revisada anualmente y determinada en base a las siguientes consideraciones:
 1. Determinación del BETA: dado que en Chile no existe un mercado lo suficientemente grande y activo para una adecuada determinación del BETA, se usan betas de compañías inmobiliarias y administradoras de centros comerciales internacionales.
 2. Tasa libre de riesgo: este dato es actualizado anualmente y se basa en un promedio histórico de la tasa libre de riesgo del bono del tesoro de 30 años de EE. UU. y se agrega un spread por riesgo país para Chile.
 3. Premio por riesgo: este dato es generado en forma local por la Administración, en base a lo publicado anualmente en sistemas de información de mercado.
 4. Relación de apalancamiento: la relación de apalancamiento se ha establecido para los efectos del modelo en un rango de 52% - 48% entre fondos ajenos y fondos propios, y también observando los levantamientos anuales que se obtienen desde Damodaran (Base de datos con información financiera de empresas públicas que permite comparar empresas del rubro).
 Con las variables expuestas a este nivel, se calcula el costo de capital mediante la fórmula de Capital Asset Pricing Model (CAPM).
 5. Tasa de impuesto: se debe agregar la tasa de impuesto vigente para el periodo en el que se van a descontar los flujos para tener la tasa de descuento antes y después de impuestos.
 6. En base al bono del tesoro de 30 años, el spread por riesgo país para Chile y un spread de crédito basado en las condiciones de mercado se calcula la tasa de la deuda.
 Con todos estos elementos se determina la tasa de descuento nominal y real de los pesos chilenos, ya que los flujos descontados son determinados en Unidades de Fomento (UF) y por consecuencia la tasa de descuento determinada es la tasa real.

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

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

Tasa de Crecimiento – Ingresos		
Región	31.03.2026	31.12.2025
V Región	0%-2,0%	0%-2,0%
VII Región	0%-2,0%	0%-2,0%
VIII región	0%-2,0%	0%-2,0%

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

Tasa de Crecimiento – Costos		
Región	31.03.2026	31.12.2025
V Región	0%-3,9%	0%-3,9%
VII Región	0%-3,9%	0%-3,9%
VIII región	0%-3,9%	0%-3,9%

- **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 valoración 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 intermedio adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 3.- Políticas Contables Significativas (continuación)

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.

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 Intermedios al 31 de marzo de 2026 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto de los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2025.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo

El siguiente es el detalle del Efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Conceptos	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Efectivo en caja	3.380	3.380
Saldos en bancos (a)	2.055.044	297.270
Total efectivo	2.058.424	300.650
Inversiones a corto plazo (b)	35.657.040	29.149.120
Depósito a plazo (c)	13.800.000	11.014.546
Total equivalentes al efectivo	49.457.040	40.163.666
Efectivo y equivalentes al efectivo	51.515.464	40.464.316

(a) Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el rubro de saldos en bancos corresponde al efectivo de libre disponibilidad de la Compañía.

(b) Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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\$	31.03.2026 M\$
BANCHILE	\$	434,1180	1.166,3580	506.337
BANCHILE	\$	2.536,4786	1.408,2241	3.571.930
BANCO BCI	\$	143,6400	52.440,9155	7.532.613
BANCO BCI	\$	61,8495	52.440,9155	3.243.444
BANCO SCOTIABANK	\$	8.807,3711	1.421,6778	12.521.244
BANCO SCOTIABANK	\$	8,0712	4.665,6321	37.657
BANCO SANTANDER	\$	178,9358	6.334,9114	1.133.542
BANCO SANTANDER	\$	8,5545	6.334,9114	54.192
BANCO ITAU	\$	1.718,9914	2.582,0787	4.438.571
BANCO ESTADO	\$	42,9804	2.339,7658	100.564
BGT	\$	614,4798	4.096,0593	2.516.946
Total				35.657.040

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 5.- Efectivo y equivalentes al efectivo

(c) El detalle de los depósitos a plazo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Institución	Moneda	Fecha Colocación	Fecha Vencimiento	Tasa de interés mensual %	31.03.2026 M\$
BTG	UF	30-12-2025	27-04-2026	0,410%	1.000.000
BTG	\$	30-12-2025	29-05-2026	0,410%	1.000.000
INTERNACIONAL	\$	21-01-2026	19-05-2026	0,420%	1.800.000
INTERNACIONAL	\$	21-01-2026	21-04-2026	0,180%	5.000.000
BTG	\$	21-01-2026	22-05-2026	0,410%	5.000.000
Total					13.800.000

Institución	Moneda	Fecha Colocación	Fecha Vencimiento	Tasa de interés mensual %	31.12.2025 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

El detalle de Efectivo y equivalente al efectivo por tipo de moneda al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Tipo moneda	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Peso Chileno	51.515.464	38.664.142
Unidad de Fomento (UF)	-	1.800.174
Total	51.515.464	40.464.316

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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

La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025. Los pasivos que se originan de actividades de financiamiento son aquellos para los que flujos de efectivo fueron, o serán, clasificados en el estado de flujo de efectivo como flujo de efectivo de actividades de financiamiento:

31.03.2026	Saldo al 01.01.2026 (*)	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo al 31.03.2026
		Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	
Pasivos que se originan de actividad Financiera									
Préstamos Bancarios	198.821.218	-	(5.132.628)	(180.035)	193.508.555	-	565.236	2.393.887	196.467.678
Emisión de bonos	138.064.480	-	-	-	138.064.480	-	393.300	1.226.309	139.684.089
Pasivos por arrendamientos (1)	1.564.889	-	(100.097)	(13.175)	1.451.617	175.636	3.975	13.175	1.644.403
Total	338.450.587	-	(5.232.725)	(193.210)	333.024.652	175.636	962.511	3.633.371	337.796.170

31.03.2025	Saldo al 01.01.2025 (*)	Flujos de efectivo de financiamiento				Cambios que no representan flujo de efectivo			Saldo al 31.03.2025
		Provenientes	Utilizados	Interés	Total	Provenientes	Unidad de reajuste	Interés	
Pasivos que se originan de actividad Financiera									
Préstamos Bancarios	243.500.123	-	(4.935.880)	(325.293)	238.238.950	-	2.778.679	3.063.697	244.081.326
Emisión de bonos	75.813.849	-	-	-	75.813.849	-	600.081	1.100.178	77.514.108
Pasivos por arrendamientos (1)	1.823.655	-	(80.137)	(14.921)	1.728.597	53.300	18.205	14.921	1.815.023
Total	321.137.627	-	(5.016.017)	(340.214)	315.781.396	53.300	3.396.965	4.178.796	323.410.457

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

(1) Los flujos de efectivo pagados por concepto de arriendo al 31 de marzo de 2026 fueron M\$100.097 y M\$13.175, sumando un total de M\$113.272. Al 31 de marzo de 2025, los flujos pagados fueron M\$80.137 y M\$14.921, sumando un total de M\$95.058. Los montos en el concepto "Provenientes" no corresponden a flujo según la NIIF 16.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 6.- Otros activos financieros

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de los otros activos financieros corresponde es el siguiente:

Tipo moneda	31.03.2026 M\$	31.12.2025 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 %	31.03.2026 M\$	31.12.2025 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Seguros Pagados por Anticipados	1.285.495	526.083
Gastos Anticipados Marketing	90.461	110.486
Otros activos no financieros	1.375.956	636.569

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

Deudores por ventas

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

Documentos por cobrar

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

Deudores varios

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

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes es el siguiente:

Corriente	31.03.2026			31.12.2025		
	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	4.727.027	(1.364.314)	3.362.713	4.705.621	(951.034)	3.754.587
Documentos por cobrar (a)	2.005.399	(1.501.859)	503.540	2.065.293	(836.726)	1.228.567
Deudores varios (b)	653.115	-	653.115	629.965	-	629.965
Total	7.385.541	(2.866.173)	4.519.368	7.400.879	(1.787.760)	5.613.119

a) Documentos por cobrar corresponde a cheques en cartera, cheques protestados.

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, se presentan las siguientes carteras con exposición al riesgo crediticio:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31.03.2026									Total M\$
	Vigente	0-30 ds	31-60 ds	61-90 ds	91-120 ds	121-200 ds	201-280 ds	281-360 ds	> 361 ds	
Facturas por cobrar, bruto	1.725.186	428.387	175.019	258.583	227.750	271.739	174.873	121.488	1.344.002	4.727.027
Pérdida por deterioro valor, facturas	(6.500)	(1.285)	(4.662)	(13.586)	(31.334)	(46.525)	(57.467)	(54.814)	(1.148.141)	(1.364.314)
Documentos por cobrar, bruto	48.542	11.642	37.848	41.908	56.503	27.655	147.499	80.619	1.553.183	2.005.399
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(13)	(782)	(1.283)	(1.836)	(2.483)	(26.355)	(25.025)	(1.444.082)	(1.501.859)
Deudores varios	653.115	-	-	-	-	-	-	-	-	653.115
Total	2.420.343	438.731	207.423	285.622	251.083	250.386	238.550	122.268	304.962	4.519.368

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	1.140.240	4.705.621
Pérdida por deterioro valor, facturas	-	(5.994)	(9.501)	(3.321)	(7.498)	(19.202)	(36.666)	(10.329)	(858.523)	(951.034)
Documentos por cobrar, bruto	78.188	91.708	59.357	22.195	31.492	114.525	100.147	22.906	1.544.775	2.065.293
Pérdida por deterioro valor, documentos	-	(241)	(1.466)	(993)	(2.151)	(10.233)	(15.842)	(4.116)	(801.684)	(836.726)
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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de la cartera de clientes (deudores por venta y documentos por cobrar) por tramos de morosidad es el siguiente:

Tramos de Morosidad	Cartera no securitizada 31.03.2026				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	159	2.378.301	7	48.542	2.426.843
0-30 días	54	428.387	4	11.642	440.029
31-60 días	16	175.019	2	37.848	212.867
61-90 días	24	258.583	3	41.908	300.491
91-120 días	24	227.750	11	56.503	284.253
121-200 días	26	271.739	6	27.655	299.394
201-280 días	13	174.873	10	147.499	322.372
281-360 días	7	121.488	6	80.619	202.107
> 361 días (*)	32	1.344.002	14	1.553.183	2.897.185
Total		5.380.142		2.005.399	7.385.541

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

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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 31.03.2026		Cartera no securitizada 31.12.2025	
	N° clientes	Monto Cartera en M\$	N° clientes	Monto Cartera en M\$
Cheques en Cartera	50	488.370	52	541.833
Pagarés	18	1.517.029	18	1.523.460
Total		2.005.399		2.065.293

Cuentas por cobrar, no corrientes

Este rubro está compuesto por otros deudores.

A continuación, se presentan los saldos al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

No Corriente	31.03.2026			31.12.2025		
	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto	Valor bruto	Deterioro de cartera	Valor neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pagarés de clientes	198.477	-	198.477	233.053	-	233.053
Otros deudores UF (a)	4.534.293	-	4.534.293	4.632.182	-	4.632.182
Derechos por cobrar, no corrientes	4.732.770	-	4.732.770	4.865.235	-	4.865.235

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	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Saldo inicial	(1.787.760)	(1.433.240)
Recuperación/(Deterioro) del ejercicio	(1.093.785)	(1.039.835)
Castigos del ejercicio	15.372	685.315
Saldo final	(2.866.173)	(1.787.760)

De acuerdo con lo señalado en la NIIF 7 párrafo 35L, la Sociedad y su Filial al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no posee importes significativos de recuperación ni gestiones pendientes de cobranza.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 9.- Partes relacionadas

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

a) Cuentas por cobrar con entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las cuentas por cobrar entre partes relacionadas son las siguientes:

Nombre	Rut	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.03.2026		31.12.2025	
				Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
				M\$	M\$	M\$	M\$
COMERCIAL ECCSA S.A.	83.382.700-6	Indirecta	Arriendo contractual	357	-	716	-
				357	-	716	-

b) Cuentas por pagar con entidades relacionadas

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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	31.03.2026		31.03.2025	
				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)	1.258.479	1.057.853	1.431.693	1.203.419
COMERCIAL ECCSA S.A. (*)	83.382.700-6	Indirecta	Serv. no operacionales (2)	639.933	537.759	619.667	520.729
BANCO RIPLEY (*)	97.947.000-2	Indirecta	Arriendo contractual (1)	17.454	17.413	16.906	16.867
BANCO RIPLEY (*)	97.947.000-2	Indirecta	Serv. no operacionales (2)	5.116	4.299	4.819	4.050

(*) Tanto Comercial ECCSA como Banco Ripley, poseen una relación indirecta con la Sociedad, debido a que mantienen relación con uno de los 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 operacionales, los que al 31 de marzo de 2026 ascienden a M\$1.075.266.

(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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha efectuado pagos al directorio por concepto de remuneraciones.

El directorio vigente al 31 de marzo de 2026 está compuesto por las siguientes personas:

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 10.- Activos, pasivos por impuestos corrientes

El detalle de los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Concepto	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Impuesto renta por pagar	(12.424.951)	(10.036.897)
Pagos provisionales mensuales	12.567.121	9.935.089
Créditos gastos de capacitación	38.485	38.485
Otros créditos	13.000	13.000
Activos (Pasivos) por impuestos corrientes	193.655	(50.323)

Nota 11.- Activos intangibles distinto de la plusvalía

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el detalle de los activos intangibles es el siguiente:

Rubro	31.03.2026			31.12.2025		
	Saldo bruto	Amortización acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Amortización acumulada	Saldo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Programas informáticos	898.447	(681.189)	217.258	897.475	(663.405)	234.070
Marca Mall del Centro de Concepción	8.699.606	-	8.699.606	8.699.606	-	8.699.606
Activos intangibles	9.598.053	(681.189)	8.916.864	9.597.081	(663.405)	8.933.676

Al 31 de marzo de 2026 el movimiento de los activos intangibles es el siguiente:

31.03.2026	Adquisiciones		Total activos intangibles M\$
	M\$	Programas informáticos	
Saldo inicial al 01.01.2026		234.070	8.699.606
Adiciones		972	972
Bajas		-	-
Amortizaciones		(17.784)	(17.784)
Saldo final al 31.03.2026		217.258	8.916.864

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

31.12.2025	Adquisiciones		Total activos intangibles M\$
	M\$	Programas informáticos	
Saldo inicial al 01.01.2025		413.471	8.699.606
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

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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

El intangible de vida útil indefinida existente corresponde al derecho de marca Mall del Centro de Concepción. El activo intangible de vida útil indefinida es sometido al menos anualmente a un test de deterioro para comprobar que el valor de registro de la inversión no excede su valor recuperable. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existe deterioro.

Nota 12.- Propiedad, planta y equipo

Los saldos de propiedades, planta y equipo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Rubro	31.03.2026			31.12.2025		
	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto	Saldo bruto	Depreciación acumulada	Saldo neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Equipamientos y tecnologías de la info.	2.521.493	(1.748.300)	773.193	2.504.230	(1.707.850)	796.380
Instalaciones fijas y accesorios	2.583.494	(2.415.210)	168.284	2.581.424	(2.279.892)	301.532
Otras propiedades, planta y equipos	972.168	(843.945)	128.223	972.168	(836.273)	135.895
Propiedades, planta y equipo	6.077.155	(5.007.455)	1.069.700	6.057.822	(4.824.015)	1.233.807

Los siguientes cuadros muestran el movimiento de propiedades, planta y equipo al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 respectivamente:

Rubro	31.03.2026					
	Saldo inicial al 01.01.2026	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.	796.380	-	17.263	-	(40.450)	773.193
Instalaciones fijas y accesorios	301.532	-	2.070	-	(135.318)	168.284
Otras propiedades, planta y equipos	135.895	-	-	-	(7.672)	128.223
Total propiedades, planta y equipo	1.233.807	-	19.333	-	(183.440)	1.069.700

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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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

El cargo a resultados de la Depreciación se encuentra registrado en el rubro de Gastos de administración y los importes por los períodos terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo 2025 son los siguientes:

Concepto	31.03.2026 M\$	31.03.2025 M\$
Gasto por depreciación (Nota 22)	(183.440)	(119.496)
Total gasto por depreciación	(183.440)	(119.496)

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existen restricciones en la titularidad de propiedad, planta y equipo, ni tampoco existen compromisos para la adquisición en este rubro. El valor razonable de las propiedades, planta y equipo no son significativamente diferente de su importe en libro.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Propiedades	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Mall Marina	313.685.110	312.861.022
Mall Marina Oriente	98.086.868	98.060.921
Mall Boulevard	56.209.375	56.034.818
Mall Curicó	111.244.453	110.855.948
Mall Concepción	130.564.659	130.503.965
Total Propiedad de inversión	709.790.465	708.316.674

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

31.03.2026	M\$
Saldo al inicio	708.316.674
Adiciones	1.473.791
Ganancia por ajustes al valor razonable	-
Saldo final al 31.03.2026	709.790.465

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 13.- Propiedad de inversión (continuación)

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

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

Cifras en M\$	Nota	31.03.2026	31.12.2025
Ingresos derivados de rentas de propiedades de inversión	22	17.787.290	17.549.875
Gastos directos de operación relacionados con las propiedades de inversión	22	(782.529)	(891.908)

Los compromisos y restricciones que la Sociedad y su Filial poseen sobre las Propiedades de inversión al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se encuentran reveladas en la nota 33.2.

Nota 14.- Impuestos diferidos

El saldo de impuesto diferido registrados al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Conceptos	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Deterioro cuentas por cobrar	773.866	482.695
Provisión vacaciones	82.468	95.548
Derecho de uso	21.197	20.315
Otros Activos	(93.803)	(71.561)
Gastos Financieros activados	(380.481)	(415.537)
Activos por instrumentos financieros	(453.772)	(466.135)
Activos intangibles	(2.348.891)	(2.348.891)
Propiedad de inversión	(130.850.143)	(129.915.775)
Total Impuesto diferido	(133.249.559)	(132.619.341)

El gasto por impuesto corriente a las ganancias al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Rubro	31.03.2026 M\$	31.03.2025 M\$
Gasto por impuestos corrientes (*)	(2.388.052)	(2.523.548)
Total gasto por impuestos corrientes, neto	(2.388.052)	(2.523.548)
Gasto diferido por diferencias temporarias	(630.218)	61.149
Total gasto por impuestos diferidos, neto	(630.218)	61.149
Gasto por impuesto a las ganancias	(3.018.270)	(2.462.399)

(*) El gasto por impuestos corrientes correspondiente al primer trimestre 2026 es de M\$2.388.052 y para el primer trimestre 2025 es de M\$2.523.548.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 14.- Impuestos diferidos (continuación)

La reconciliación de la tasa al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Concepto	Impuesto tasa 27% M\$ 31.03.2026	Impuesto tasa 27% M\$ 31.03.2025
Resultado financiero antes de Impuestos	11.218.888	8.596.297
Impuesto teórico tasa 27%	(3.029.100)	(2.321.000)
Diferencia tributaria	10.830	(141.399)
Total gastos por impuesto sociedades	(3.018.270)	(2.462.399)
Tasa efectiva	26,90%	28,64%

Nota 15.- Otros pasivos financieros

El detalle del rubro Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes		No Corrientes	
	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Préstamos bancarios	41.450.453	42.549.582	155.017.226	156.271.636
Emisión de bonos (1)	1.916.417	743.049	137.767.671	137.321.431
Total	43.366.870	43.292.631	292.784.897	293.593.067

- (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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

a) El detalle de los pasivos financieros corrientes 31 de marzo de 2026 es el siguiente:

31.03.2026				Corriente								
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)				
								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	839.051	-	510.253	501.328	1.011.581
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.997.024	-	1.822.639	1.790.686	3.613.325
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	2.997.024	-	1.822.639	1.790.686	3.613.325
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	3,10	3,10	3.494.259	-	-	3.541.371	3.541.371
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.030.000-7	Estado	UF	Semestral	2,77	2,77	3.397.770	-	-	3.451.409	3.451.409
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	3.087.039	-	1.904.070	1.870.683	3.774.753
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	3.087.039	-	1.904.070	1.870.683	3.774.753
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	6.174.079	-	3.808.101	3.741.366	7.549.467
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.802.554	-	3.528.861	3.466.987	6.995.848
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	5.802.554	-	3.528.861	3.466.987	6.995.848
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	3.772.060	-	2.293.768	2.253.527	4.547.295
Total								41.450.453	-	21.123.262	27.745.713	48.868.975

b) Emisión de bonos, corrientes al 31 de marzo de 2026:

31.03.2026			Corriente								
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)				
							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	563.491	-	749.941	749.941	1.499.882
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	563.491	-	749.941	749.941	1.499.882
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	G	UF	Semestral	3,01	2,90	789.435	860.342	-	860.342	1.720.684
Total							1.916.417	860.342	1.499.882	2.360.224	4.720.448

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

c) El detalle de los pasivos financieros no corrientes 31 de marzo de 2026 es el siguiente:

31.03.2026				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	3.744.960	973.572	935.922	2.223.048	-	-	4.132.542
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	13.375.861	3.477.505	3.343.039	7.940.495	-	-	14.761.039
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,69	4,65	13.375.861	3.477.505	3.343.039	7.940.495	-	-	14.761.039
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	13.973.295	3.632.837	3.492.395	8.295.115	-	-	15.420.347
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	13.973.295	3.632.837	3.492.395	8.295.115	-	-	15.420.347
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.018.000-1	Scotiabank	UF	Semestral	5,15	4,65	27.946.591	7.265.714	6.984.750	16.590.309	-	-	30.840.773
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	25.897.118	6.732.852	6.472.487	15.373.605	-	-	28.578.944
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	25.897.118	6.732.852	6.472.487	15.373.605	-	-	28.578.944
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	97.006.000-6	BCI	UF	Semestral	5,15	4,65	16.833.127	4.376.334	4.207.126	9.992.861	-	-	18.576.321
Total								155.017.226	40.302.008	38.743.640	92.024.648	-	-	171.070.296

d) Emisión de bonos, no corrientes al 31 de marzo de 2026:

31.03.2026							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	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	39.758.808	11.366.564	10.991.574	10.616.663	10.241.673	-	43.216.474
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	E	UF	Semestral	4,20	3,80	38.668.158	1.499.881	1.499.881	1.499.881	1.499.881	44.341.364	50.340.888
96.863.570-0	Inmob. Mall Viña del Mar	G	UF	Semestral	3,02	2,90	59.340.705	1.720.684	1.720.684	1.720.684	31.386.869	30.526.566	67.075.487
Total							137.767.671	14.587.129	14.212.139	13.837.228	43.128.423	74.867.930	160.632.849

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

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

31.12.2025				Corriente									
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance	Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)				Total
									Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses		
									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	

f) Emisión de bonos corrientes al 31 de diciembre de 2025

31.12.2025				Corriente								
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. anual %	Saldo balance (1)	Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)				Total
								Un mes	Uno a tres meses	Tres a doce meses		
								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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 15.- Otros pasivos financieros (continuación)

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

31.12.2025				No Corriente										
Rut entidad deudora	Nombre entidad deudora	Rut entidad acreedora	Banco	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual %	Tasa contract. Anual %	Saldo balance	Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)					Total
									Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años y más	
								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	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

h) Emisión de bonos, no corrientes al 31 de diciembre de 2025:

31.12.2025				No Corriente									
Rut Entidad deudora	Nombre Entidad deudora	Serie	Moneda	Amortización	Tasa efectiva anual%	Tasa contract. Anual %	Saldo balance	Vencimiento en M\$ (Flujos no descontados)					Total
								Uno a dos años	Dos a tres años	Tres a cuatro años	Cuatro a cinco años	Cinco años y más	
							M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	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	43.005.279	74.654.160	160.174.196

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 16.- Provisiones por beneficios a los empleados

El detalle de las provisiones por beneficios a los empleados, corrientes al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Conceptos	Corrientes	
	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Vacaciones	305.437	353.880
Provisiones por beneficios a los empleados	305.437	353.880

El movimiento de las obligaciones por beneficio a los empleados, corrientes al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Concepto	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Saldo Inicial	353.880	235.099
Provisión utilizada	(125.171)	(250.779)
Incremento Provisión	76.728	369.560
Total	305.437	353.880

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Corriente	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Proveedores	2.785.843	1.799.239
Retenciones	2.147.547	2.967.079
Acreedores varios	41.205	18.466
Facturas por recibir	4.166.003	2.350.374
Total	9.140.598	7.135.158

El período promedio para el pago a proveedores es de 30 días en los ejercicios finalizados al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, por lo que el valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

a) Proveedores con pagos al día

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Bienes	729.268	88.017
Servicios	1.851.288	1.619.295
Total	2.580.556	1.707.312

b) Proveedores con pagos vencidos

Tipo proveedor	Montos según plazos de pago hasta 30 días	
	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Bienes	96.644	26.401
Servicios	108.643	65.526
Total	205.287	91.927

La situación de liquidez que presenta Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y su Filial permite cumplir sin mayores problemas las obligaciones comprometidas con sus proveedores. Es por ello, que las cifras que se muestran como proveedores con pagos vencidos al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Conceptos	No Corrientes	
	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Garantías en efectivo (*)	3.188.132	3.144.604
Total	3.188.132	3.144.604

(*) 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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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:

	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Saldo inicial	1.489.656	1.763.956
Adiciones (*)	182.157	73.671
Amortizaciones del ejercicio	(106.023)	(347.971)
Saldo final	1.565.790	1.489.656

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

	31.03.2026				31.12.2025			
	Oficina M\$	Terreno M\$	Bodegas M\$	Total M\$	Oficina M\$	Terreno M\$	Bodegas M\$	Total M\$
Saldo Inicial	817.166	645.840	26.650	1.489.656	1.035.327	728.629	-	1.763.956
Adiciones (*)	2.999	3.522	175.636	182.157	11.123	9.248	53.300	73.671
Amortización del periodo	(58.392)	(23.449)	(24.182)	(106.023)	(229.284)	(92.037)	(26.650)	(347.971)
Saldo Final	761.773	625.913	178.104	1.565.790	817.166	645.840	26.650	1.489.656

(*) 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	
	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Pasivos por arrendamientos	431.197	345.650	1.210.974	1.217.007
Intereses devengados	2.232	2.232	-	-
Total	433.429	347.882	1.210.974	1.217.007

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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

La composición de los pasivos por arrendamiento al 31 de marzo de 2026 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
	01.01.2026	Adquisición	Pagos pasivos por arriendo	Intereses pagados	Adquisición (*)	Reajuste UF	Interés	31.03.2026
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	1.564.889	-	(100.097)	(13.175)	175.636	3.975	13.175	1.644.403
Total	1.564.889	-	(100.097)	(13.175)	175.636	3.975	13.175	1.644.403

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	31.03.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos por Arrendamientos	1.823.655	-	(80.137)	(14.921)	53.300	18.205	14.921	1.815.023
Total	1.823.655	-	(80.137)	(14.921)	53.300	18.205	14.921	1.815.023

(*) Adquisición informada no representa flujo según NIIF 16

El detalle de los pasivos por arrendamiento corriente al 31 de marzo de 2026 es:

31.03.2026 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%	88.518	23.900	71.699	95.599
Oficina	2,45%	232.072	62.659	187.978	250.637
Bodega	3,00%	112.839	22.710	68.129	90.839
Total		433.429	109.269	327.806	437.075

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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

El detalle de los pasivos por arrendamiento no corriente al 31 de marzo de 2026 es:

31.03.2026 Categoría	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%	594.003	116.862	116.862	116.862	116.862	194.770	662.218
Oficina	2,45%	549.871	251.985	253.896	63.474	-	-	569.355
Bodega	3,00%	67.100	68.129	-	-	-	-	68.129
Total		1.210.974	436.976	370.758	180.336	116.862	194.770	1.299.702

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

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

31.12.2025 Categoría	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	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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$26.102.080. Los accionistas actualmente tienen participación en partes iguales, 50% cada uno, por lo tanto, tienen derecho a voto. Todas las acciones tienen el mismo rango en lo que se refiere a los activos residuales de la Sociedad, no poseen derechos y privilegios individuales ni restricciones particulares.

Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2026, el capital de la Sociedad está representado por 2.598 (2.598 al 31 de diciembre de 2025) 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.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 20.- Patrimonio

El detalle del rubro de ganancias acumuladas al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Conceptos	31.03.2026 M\$	31.03.2025 M\$
Saldo inicial al 1 de enero	265.083.315	223.648.584
Ganancia del ejercicio	8.200.618	6.133.898
Total	273.283.933	229.782.482

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 marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 son las siguientes:

Concepto	31.03.2026 M\$	31.03.2025 M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	8.200.618	6.133.898
Resultado disponible para accionistas comunes	8.200.618	6.133.898
Promedio ponderado de número de acciones	2.598	2.598
Ganancias básicas por acción	3.157	2.361

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025:

Ingresos y costos ordinarios	Acumulados	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	17.787.290	17.549.875
Costo de ventas	(782.529)	(891.908)
Margen bruto	17.004.761	16.657.967

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
	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026	31.03.2026
	M\$	M\$	M\$	M\$
Marina	6.454.120	786.203	379.472	7.619.795
Boulevard	1.117.550	291.886	149.208	1.558.644
Marina Oriente	1.904.226	367.069	199.075	2.470.370
Curicó	2.255.829	380.566	345.402	2.981.797
Concepción	2.648.754	252.049	230.441	3.131.244
Corporativos	-	-	25.440	25.440
Ingresos ordinarios totales	14.380.479	2.077.773	1.329.038	17.787.290

Tipos de ingresos ordinarios	Acumulados			
	Ingresos por arriendo	Ingresos por estacionamiento	Otros ingresos	Total
	31.03.2025	31.03.2025	31.03.2025	31.03.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
Marina	6.532.169	367.496	816.459	7.716.124
Boulevard	1.155.459	103.772	287.457	1.546.688
Marina Oriente	1.923.272	138.370	395.246	2.456.888
Curicó	2.152.659	291.106	378.837	2.822.602
Concepción	2.549.762	201.127	233.053	2.983.942
Corporativos	-	-	23.631	23.631
Ingresos ordinarios totales	14.313.321	1.101.871	2.134.683	17.549.875

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, del total de los ingresos por arriendo, aproximadamente un 93,2% y 88,3% corresponden a ingresos por arriendos fijos y un 6,8% y 11,7% a ingresos por arriendos variables, respectivamente.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Depreciación	(183.440)	(119.496)
Amortización	(123.807)	(101.535)
Remuneraciones	(687.042)	(743.777)
Patente Municipales	(14.334)	(14.466)
Servicios Básicos	(70.723)	(68.148)
Otros (1)	(486.708)	(599.504)
Total costos y gastos	(1.566.054)	(1.646.926)

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025, los efectos por deterioro cuentas por cobrar es:

Costos y gastos	Acumulado	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Recuperación (Deterioro) cuentas por cobrar	(1.093.785)	(172.190)
Total Deterioro cuentas por cobrar	(1.093.785)	(172.190)

Durante el período, la Sociedad robusteció la metodología de cálculo de la provisión de incobrables, en línea con NIIF 9.

Nota 23.- Beneficios y gastos por empleados

El detalle de beneficios y gastos por empleados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Concepto	Acumulado	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Remuneraciones pagadas	(587.181)	(701.482)
Indemnizaciones pagadas	(99.861)	(42.295)
Total beneficios y gastos por empleados	(687.042)	(743.777)

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Intereses Fondos Mutuos	425.803	387.195
Intereses Depósitos a Plazo	203.271	-
Total ingresos financieros	629.074	387.195

b) El detalle del rubro Costos financieros al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Gastos bancarios	(1.084)	(1.839)
Gastos financieros arriendos	(13.567)	(14.996)
Intereses devengados deudas	(3.429.306)	(3.410.460)
Amortización gastos asociados a créditos	(186.921)	(178.656)
Total costos financieros	(3.630.878)	(3.605.951)

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 marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Reajuste de activos	30.348	99.930
Reajuste de pasivos	(984.689)	(4.041.007)
Total resultado por unidades de reajuste	(954.341)	(3.941.077)

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 26.- Otros ingresos y gastos por función

El detalle del rubro otros ingresos por función al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
Interés Cobrado a Clientes	32.348	48.067
Multas Clientes	48.152	2.166
Total otros ingresos por función	80.500	50.233

El detalle del rubro otros gastos por función al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

Conceptos	Acumulados	
	01.01.2026	01.01.2025
	31.03.2026	31.03.2025
	M\$	M\$
IVA No recuperable	(32.918)	(24.862)
Total otros gastos por función	(32.918)	(24.862)

Nota 27.- Estados financieros resumidos de la Filial

Los Estados Financieros de Mall del Centro de Concepción SpA al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, son los siguientes:

	Saldos al	Saldos al
	31.03.2026	31.12.2025
	M\$	M\$
Activos corrientes	7.739.379	5.282.164
Activos no corrientes	134.579.779	134.604.470
Total activos	142.319.158	139.886.634
Pasivos corrientes	1.735.907	1.520.589
Pasivos no corrientes	20.884.875	20.529.290
Total pasivos	22.620.782	22.049.879

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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 28.- Segmentos de operación (continuación)

31.03.2026	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	49.865.421	7.739.379	57.604.800
Activos no corrientes	591.495.810	134.579.779	726.075.589
Pasivos corrientes	51.510.427	1.735.907	53.246.334
Pasivos no corrientes	409.548.687	20.884.875	430.433.562

31.12.2025	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Situación Financiera	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	43.432.556	5.282.164	48.714.720
Activos no corrientes	590.234.578	134.604.470	724.839.048
Pasivos corrientes	49.659.285	1.520.589	51.179.874
Pasivos no corrientes	410.044.730	20.529.289	430.574.019

31.03.2026	IMVM	CCP	TOTAL
Estado de Resultados	M\$	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	14.656.046	3.131.244	17.787.290
Costo de ventas	(654.238)	(128.291)	(782.529)
Ganancia bruta	14.001.808	3.002.953	17.004.761
Gastos de administración	(582.525)	(201.000)	(783.525)
Deterioro por cobrar	(716.066)	(377.719)	(1.093.785)
Ingresos financieros	573.733	55.341	629.074
Costos financieros	(3.623.410)	(7.468)	(3.630.878)
Otros Resultados (1)	(936.786)	30.027	(906.759)
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.377.757)	(640.513)	(3.018.270)
Ganancia (Pérdida)	6.338.997	1.861.621	8.200.618

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

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 28.- Segmentos de operación (continuación)

31.03.2026 Estado de Flujo de Efectivo	IMVM M\$	CCP M\$	TOTALES M\$
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13.213.194	2.757.985	15.971.179
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	568.839	(62.935)	505.904
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(5.392.242)	(33.693)	(5.425.935)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	8.389.791	2.661.357	11.051.148
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	8.389.791	2.661.357	11.051.148
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	36.175.720	4.288.596	40.464.316
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	44.565.511	6.949.953	51.515.464

31.03.2025 Estado de Flujo de Efectivo	IMVM M\$	CCP M\$	TOTALES M\$
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de operación	10.944.823	2.252.471	13.197.294
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(759.522)	(66.177)	(825.699)
Flujo de efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(5.327.993)	(28.238)	(5.356.231)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	4.857.308	2.158.056	7.015.364
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-	-
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	4.857.308	2.158.056	7.015.364
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	30.762.627	4.911.251	35.673.878

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se han estimado en los siguientes montos:

Pagos mínimos	31.03.2026 M\$	31.12.2025 M\$
Menos de un año	52.200.514	52.886.332
Entre un año y cinco años	140.605.998	143.299.531
Más de cinco años	76.931.666	79.401.661
Total	269.738.178	275.587.524

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se presentan obligaciones en tasa variable, sin cobertura de un derivado en tasa fija. Consecuentemente, al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre 2025, la estructura de financiamiento se encuentra compuesta en un 100% en deuda con tasas de interés fija.

c) Riesgos de inflación

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

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

d) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al que está expuesto la Sociedad proviene principalmente de las cuentas por cobrar mantenidas con clientes.

(i) Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar con clientes es administrado y monitoreado por el Área de Crédito y Cobranzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes que está sujeto a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Sociedad. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente. Adicionalmente, la Sociedad tiene establecida una política de garantías que se exigen a los clientes. Estas garantías se mantienen casi en su totalidad en boletas bancarias o efectivo.

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

e) Riesgo por liquidez

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

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 12 meses. Al 31 de marzo de 2026, la Sociedad posee efectivo y equivalente al efectivo por M\$51.515.464 (M\$40.464.316 al 31 de diciembre 2025), más líneas de financiamiento no utilizadas por M\$27.864.250.000 para administrar las necesidades de liquidez.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, los pasivos financieros de la Compañía a nivel consolidado están denominados en un 100% en Unidades de Fomento, prácticamente calzado con los contratos de arrendamiento celebrados por la Sociedad, los cuales están en un 100% denominados en Unidades de Fomento.

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

Consecuentemente, al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 recuero, 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 recuero de la Sociedad y su Filial, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recuero realizado se reconoce en resultados.

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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
	31-03-2026	31.12.2025
	%	%
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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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	Tasa de interés real
	31.03.2026	31.12.2025
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	Nivel 2	Nivel 3	31.03.2026
	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	709.790.465	709.790.465

Activo/Pasivo	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	31.12.2025
	M\$	M\$	M\$	M\$
Propiedad de Inversión (nota 13)	-	-	708.316.674	708.316.674

- **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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026, 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	669	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	1.789	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	2.227	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	279	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Control consumo energía eléctrica	Control consumo energía eléctrica	Gasto	Remarcación eléctrica para controlar el consumo luz de los locales	279	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	797	Mensual	En Proceso
Mall Curicó	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.235	Mensual	En Proceso
Mall Concepción	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	637	Mensual	En Proceso
Mall Viña del Mar (*)	Servicio gestión energética	Servicio gestión energética	Gasto	Optimizar el uso/consumo de energía	1.912	Mensual	En Proceso

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

INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

Nota 32.- Medio Ambiente (continuación)

Los siguientes son los desembolsos que se han efectuado entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2025:

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

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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

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 marzo de 2026:

Empresa	Acreeador	Moneda	Propiedad	Tasa efectiva anual	31.03.2026 UF
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	Banco Estado	UF	O'Higgins N°201, Curicó	2,77%	84.843
Inmobiliaria Mall Viña del Mar y Filial	BCI	UF	Rol 232-01, Viña del Mar	3,10%	87.500
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 2025 el detalle es el siguiente:

Empresa	Acreeador	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

Reprogramación de Créditos

- a) En favor de Banco Estado: hipoteca y prohibición sobre el inmueble ubicado en Avenida Bernardo O'Higgins N°201, inscrito a nombre de la Sociedad a fojas 4.051 número 2.534 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2005. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 1 de junio de 2006 en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, Repertorio N°8.907-2006. La hipoteca se encuentra inscrita a fojas 3.143 número 1.387 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006. La prohibición se encuentra inscrita a fojas 4785 vuelta número 1.924 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Curicó correspondiente al año 2006.
- b) En favor de BCI (Agente de Garantías) y Scotiabank Chile: hipoteca y prohibición sobre el inmueble ubicado en Avenida Libertad, 15 Norte y 14 Norte de la Población Vergara, Viña del Mar, rol de avalúo 232-1, inscrito a fojas 1.434 vuelta número 1.956 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1999. La hipoteca y prohibición fueron constituidas mediante escritura pública otorgada con fecha 11 de noviembre de 2014 en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, Repertorio N° 29.967-2014, rectificadas mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de diciembre de 2014, en la misma Notaría, Repertorio N° 33.096-2014, 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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 marzo de 2026, los créditos vigentes asociados a Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A y Filial presentan un monto nocional de MM\$198.384.

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

- 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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
 Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
 Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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	0,95	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2024	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<	1,65	0,95	Sí
Bono Serie G	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<	1,65	0,95	Sí
Bono Serie C	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	3,23	Sí
Bono Serie E	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	3,23	Sí
Bono Serie G	Inmob. Mall Viña del Mar S.A.	31-03-2025	Activos libres de gravámenes/ DFN sin garantías	>=	1,30	3,23	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	98.086.868
Mall Boulevard	56.209.375
Mall Concepción	130.564.659
Total Activos libres de gravámenes	284.860.902
Préstamos sin garantías	-
Bonos	139.684.088
Efectivo y equivalentes al efectivo	(51.515.464)
DFN sin garantías	88.168.624
Activos libres de gravámenes/DFN sin garantías	3,23

Al 31 de marzo de 2026, 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 MALL VIÑA DEL MAR S.A Y FILIAL
Notas a los Estados Financieros Consolidados Intermedios
Al 31 de marzo de 2026 (no auditado) y 31 de diciembre de 2025

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 abril de 2026 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados Intermedios, que pudiesen afectar significativamente la presentación y/o interpretación de los mismos.