

MEMORIA ANUAL 2015



INMOBILIARIA
MANQUEHUE®

Soñamos lo mismo que tú

CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados Accionistas:

El año 2015 estuvo afectado por la desaceleración de la economía y la implementación de la reforma tributaria con la incorporación del IVA en el negocio inmobiliario.

La economía creció solamente un 2% debido principalmente a la caída de la inversión minera como consecuencia del término del ciclo de altos precios del cobre. El efecto en el consumo, por la caída de los ingresos del cobre, si bien fue compensado en parte importante por la disminución de los precios del petróleo, fue afectado negativamente por las expectativas económicas debido al pobre diseño de las reformas estructurales aprobadas y en discusión en el Congreso.

Las Ventas Inmobiliarias de la Compañía durante el año 2015, tuvieron un crecimiento razonable, alcanzando MM \$91.591, superiores en un 5% al año anterior. Las Ventas de Macrolotes de Piedra Roja en cambio, fueron muy inferiores al año anterior, tanto en proyectos propios como de terceros, consecuencia de las expectativas económicas negativas. El margen bruto sobre ventas alcanzó 26,9% levemente inferior al 27,1% del ejercicio anterior.

Durante el año, la compañía decidió realizar una reestructuración en sus áreas de administración y producción buscando ajustar procesos y estructuras acorde a los desafíos que impone la coyuntura. Este esfuerzo de reestructuración representó un gasto de MM \$983 reconocido dentro de los GAV del ejercicio, los que alcanzaron un 13,5% de las ventas, muy superiores al 10,0% del año 2014. Durante el año 2016 focalizaremos los esfuerzos en el plano de control y seguimiento de obras, buscando manejar adecuadamente los costos, la calidad y los plazos en ejecución de las mismas.

Tal como estaba previsto en el Plan de Negocios de la Compañía, se iniciaron nuevos proyectos en Piedra Roja: Aguapiedra y los Robles, como continuación natural de los exitosos proyectos Montepiedra y Los Maderos y el nuevo proyecto Los Montes, que se orienta a un segmento no cubierto en la oferta de este sector.

La Utilidad Atribuible a los Controladores alcanzó a MM \$ 5.367 que representa un ROE de 5% y generó un EBITDA de MM \$16.791, equivalente a un 17,2%; el que, si bien es menor al año anterior, refleja la saludable situación en la que nos encontramos.

Finalmente, y como cada año, quisiera agradecer la inmensa colaboración de nuestro equipo humano, personas que han hecho posible que nuestra empresa mantenga un lugar destacado, no sólo dentro de nuestro segmento, si no que dentro de la industria.



Canio Corbo Lioi

Presidente Inmobiliaria Manquehue S.A.

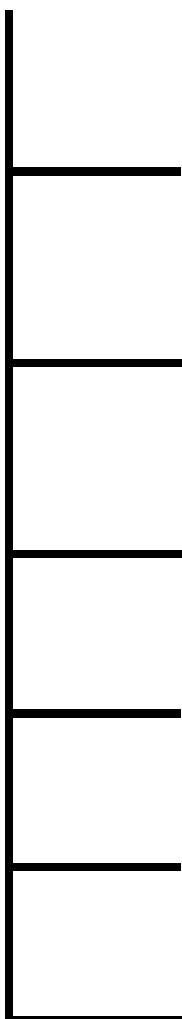
INDICE

	Pág.
DIRECTORIO Y ADMINISTRACIÓN	
Directorio.....	3
Ejecutivos Principales.....	4
Estructura de la Empresa	5
Remuneración de la Administración.....	7
Dotación.....	8
ACTIVIDADES Y NEGOCIOS	
Actividades y Negocios de la Sociedad.....	10
Reseña Histórica.....	11
Características Generales de la Industria.....	13
Tendencias de la Industria.....	19
Descripción y Estructura de Negocios.....	21
La Competencia.....	23
Políticas de Inversión y Financiamiento.....	23
IDENTIFICACION DE LA EMPRESA.....	25
PROPIEDAD Y CONTROL.....	26
INFORMACION SOBRE EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS	29

HECHOS RELEVANTES.....	35
POLÍTICA DE DIVIDENDOS.....	36
ANÁLISIS RAZONADOS.....	37
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	53
ESTADOS FINANCIEROS DE FILIALES.....	179
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.....	198

Directorio

CANIO CORBO LIOI
Presidente
Ingeniero Civil Industrial PUC
Rut N° 3.712.353-6



JOSE ANTONIO RABAT VILAPLANA
Vice - Presidente
Ingeniero Comercial PUC
Rut N° 4.770.732-3

ELIZABETH LEHMANN COSOI
Directora
Ingeniero Comercial PUC
Rut N° 11.625.647-9

CARLOS ALBERTO RABAT VILAPLANA
Director
Ingeniero Civil PUC
Rut N° 6.555.191-8

JOSE LUIS RABAT VILAPLANA
Director
Abogado PUC
Rut N° 6.371.724-K

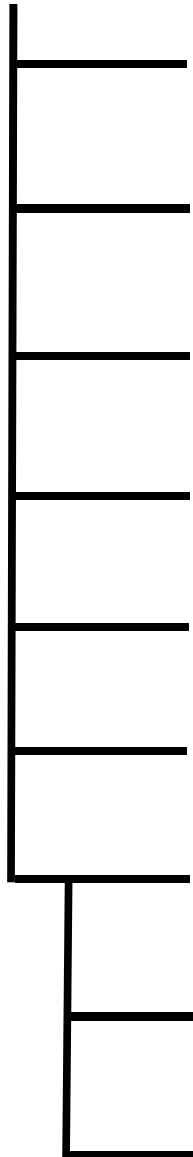
PELAYO RABAT VILAPLANA
Director
Abogado U. Diego Portales
Rut N° 8.574.779-7

JORGE LAMA FERNANDEZ
Director
Ingeniero Comercial, PUC
Rut N° 6.370.939-5

Ejecutivos Principales

FABIAN WULF WERNER

Gerente General
Ingeniero Civil Industrial, PUC
Rut Nº 9.258.214-0



MARIA REBECA BASCUÑÁN JIMÉNEZ

Gerente Legal
Abogado, PUC
Rut Nº 5.548.482-1

MARTÍN SWETT TOBAR

Gerente de Administración y Finanzas
Ingeniero Comercial, UAI
Rut Nº11.978.378-K

CRISTIAN COMINETTI ZARATE

Gerente Piedra Roja
Ingeniero Civil Químico, PUC
Rut Nº 8.677.301-5

CARLOS ALONSO KARLEZI

Gerente de Operaciones
Ingeniero Civil Químico, UTFSM
Rut Nº 9.805.138-8

JUAN ENRIQUE NESTLER GEBAUER

Gerente de Desarrollo
Ingeniero Civil PUC
Rut Nº 10.329.630-7

ANDRÉS PARDO MUNITA

Gerente de Ventas
Magister en Dirección de Ventas, U. Adolfo Ibañez
Rut Nº 12.584.484-7

PABLO GONZÁLEZ PÉREZ

Gerente Inmobiliario
Ingeniero Civil PUC
Rut Nº 13.561.634-6

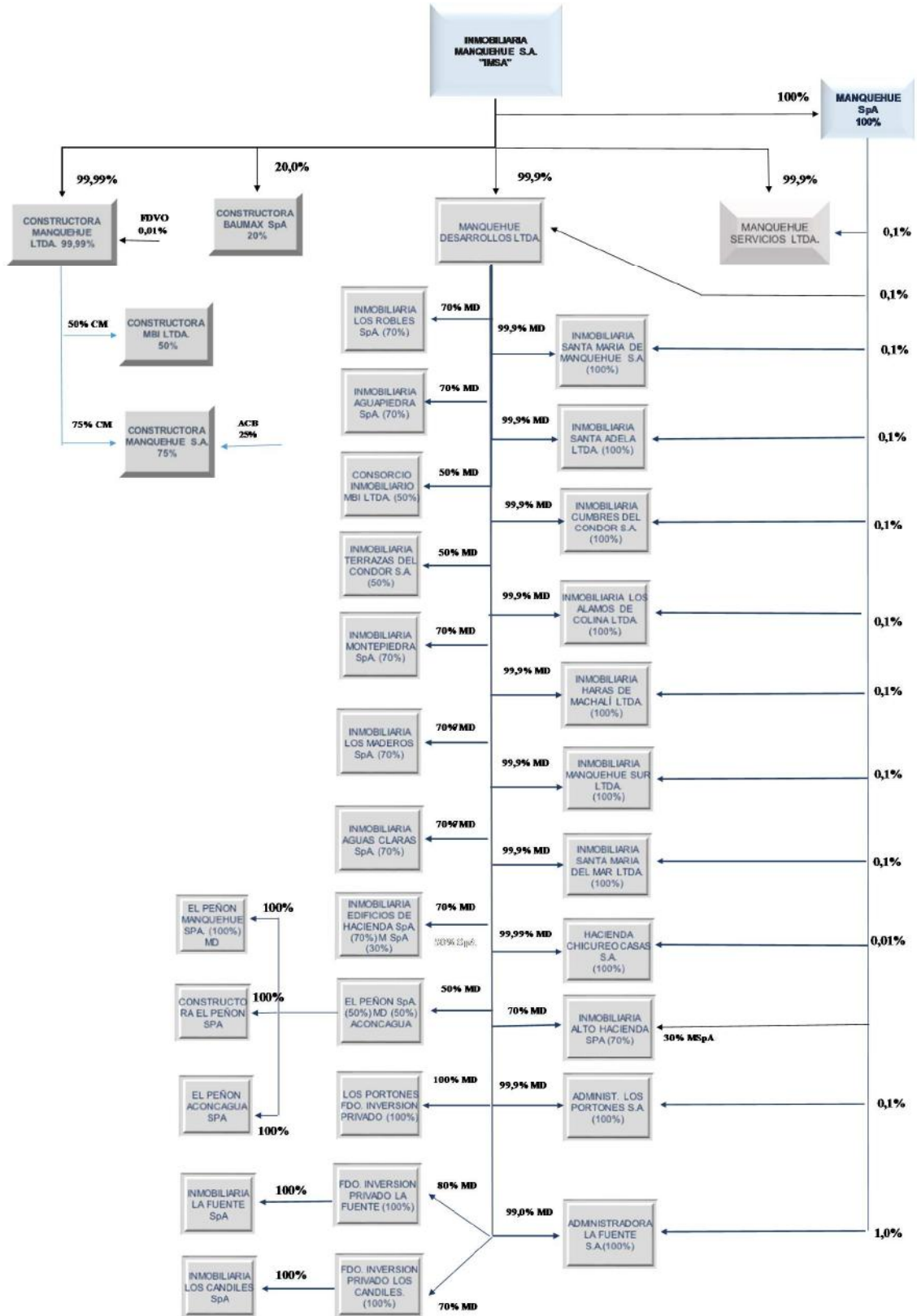
FRANCISCO KLEIN BRONFMAN

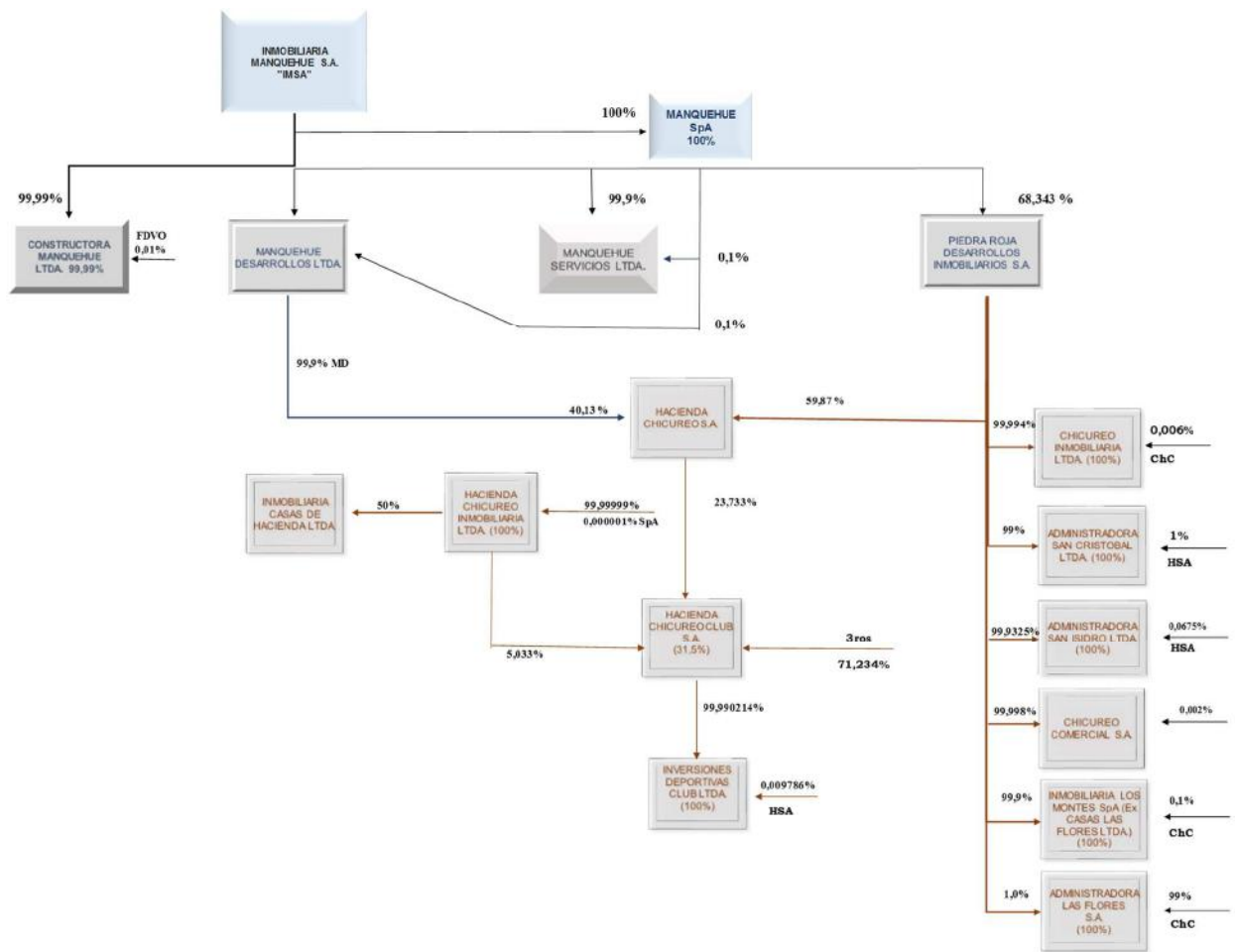
Gerente de Proyectos
Ingeniero Civil PUC
Rut Nº 8.778.223-9

ESTEBAN CASTRO ANICH

Gerente de Proyectos
Ingeniero Civil PUC;
Rut Nº 13.882.573-6

ESTRUCTURA DE LA EMPRESA





REMUNERACIÓN DE LA ADMINISTRACION

Remuneraciones Gerentes y Principales Ejecutivos

La Remuneración total de los gerentes y los principales ejecutivos de Inmobiliaria Manquehue S.A., alcanzó a M\$ 1.198.556.- por concepto de remuneraciones fijas y variables.

Para el conjunto de gerentes y los principales ejecutivos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, la remuneración total alcanzó la suma de M\$ 2.006.052.-, compuesta por remuneraciones fijas y variables. Las cifras señaladas comprenden los totales pagados a todos los ejecutivos durante el año 2015, por lo que incluyen los valores de aquellos que dejaron la compañía durante el período.

No existen compensaciones ni opciones de compra de acciones de Inmobiliaria Manquehue S.A., para Directores y Gerentes.

Indemnizaciones por años de servicio

La indemnización por años de servicio percibida por los gerentes y principales ejecutivos de inmobiliaria Manquehue S.A., y filiales alcanzó a M\$ 215.270.-

DOTACIÓN INMOBILIARIA MANQUEHUE

Dotación	2014			2015		
	Matriz	Filiales Inmobiliarias	Constructora	Matriz	Filiales Inmobiliarias	Constructora
Gerentes	8	1	2	11	1	1
Profesional y Técnico	31	2	61	25	2	53
Empleados	90	62	55	84	63	48
Obras	0	0	1600	0	0	1366
Total	129	65	1718	120	66	1468
Total Final			1912			1654

Distribución de Personal por Género

Del total de colaboradores, 393 corresponden a mujeres y 1.261 a hombres, es decir, la empleabilidad femenina representó el 24%.



*Para efectos comparativos, la dotación incluye MBI

Distribución de Personal por Edad

La distribución de edades del personal de la Compañía indica que el 48,19% de la dotación corresponde a colaboradores que tienen entre 20 y 39 años, lo que equivale a 797 personas.



ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

1. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Manquehue S.A. nace en 1978 con el desarrollo del prestigioso barrio Santa María de Manquehue, emplazado en la comuna de Vitacura, ciudad de Santiago.

Actualmente su actividad inmobiliaria, se centra fundamentalmente en el desarrollo de macroproyectos residenciales en la Región Metropolitana.

La empresa está presente en todo el proceso de creación de valor del negocio inmobiliario, esto es, en la identificación de oportunidades de negocios, desarrollo de proyectos, construcción, venta y posventa de sus viviendas.

Los siguientes pilares fundamentales destacan en la estrategia general de negocios de la compañía:

- Focalización en macroproyectos de largo plazo: el desarrollo de proyectos a gran escala permite transferir entre etapas los beneficios de las inversiones realizadas desde un comienzo, generando con ello plusvalías en los saldos de terrenos por desarrollar.
- Dentro de la estrategia señalada, el Desarrollo Inmobiliario “Piedra Roja” constituye una pieza estratégica esencial, donde Manquehue desarrolla exitosos proyectos residenciales.
- Desarrollo de proyectos que sean referentes en sus respectivos segmentos socioeconómicos y constituyan barrios integrales con equipamientos, áreas verdes, y conectividad, entre otros.
- Diversificación socioeconómica, abordando los distintos mercados a través de una oferta de viviendas entre las UF 1.500 y UF 40.000.-
- Diversificación geográfica en la Región Metropolitana.
- Integración al participar en todos los niveles de la cadena de valor inmobiliaria, incluida la construcción.
- Estrategia de marca a través de un adecuado balance entre la marca del proyecto o “barrio” y la marca “Inmobiliaria Manquehue” o marca soporte.

2. RESEÑA HISTORICA

Inmobiliaria Manquehue surge a principios de la década de los 80 con la decisión y visión de la familia Rabat de desarrollar el destacado proyecto inmobiliario “Santa María de Manquehue” en los terrenos ocupados en ese entonces por las viñas existentes en el lugar. Dicho barrio, se constituyó en un referente de calidad, imponiendo en el mercado un nuevo estándar de desarrollo urbano, que se transformó en el sello de los primeros años de operación de la compañía, enfocada en urbanizaciones y venta de sitios unifamiliares. Dicha orientación inicial mantuvo su continuidad desde el año 1991 con la incorporación del proyecto “El Golf de Manquehue”, ubicado en el Valle Los Trapenses, comuna de Lo Barnechea, desarrollado en más de 250 hectáreas.

Posteriormente, el año 1993 se adquiere un predio de más de 3.000 hectáreas ubicado entre las comunas de Colina y Lo Barnechea, con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario integral de largo plazo. Los terrenos ubicados en Colina, en el sector de Chicureo comienzan su desarrollo el año 2000 bajo la denominación de “Piedra Roja”, marcando un hito en la evolución de la empresa, al constituirse en el mayor proyecto urbano desarrollado en Chile. En la actualidad una serie de proyectos de Manquehue se desarrollan en la zona.

Junto con lo anterior, en el año 1996 Inmobiliaria Manquehue da inicio a lo que hoy constituye el foco del negocio de la Compañía, esto es, la construcción y venta de casas en barrios que conforman macroproyectos inmobiliarios. Lo anterior, con el desarrollo del destacado proyecto “El Carmen de Huechuraba”. Posteriormente, decide avanzar en la diversificación socioeconómica abarcando mercados con precios de venta desde las UF 1.500.- En este caso, los proyectos “Ciudad del Sol”, en Puente Alto, y “Valle Lo Campino”, en Quilicura, marcaron hitos en sus respectivos segmentos, siendo los primeros desarrollos en esos mercados en incorporar la urbanización subterránea.

Adicionalmente, y con el objeto de ampliar el área geográfica de desarrollo, desde el año 2005 Manquehue incluye en la cartera de proyectos un desarrollo en la VI Región, comuna de Machalí, denominado “Polo de Machalí”, sumándole el año 2009 un segundo frente, denominado “Haras de Machalí”, para finalmente incorporar un tercer proyecto durante el año 2014 bajo el nombre de “Campo de Machalí. En conjunto los tres proyectos abarcan el mercado de casas entre las UF 2.000 y UF 6.000 en la zona.

Por otro lado, el año 2005 se inicia el desarrollo de edificios en el sector de Santa María de Manquehue con los proyectos “Terrazas del Cóndor”, y “Cumbres del Cóndor”, lanzado el año 2011.- Más recientemente también se ha incorporado un desarrollo de departamentos Premium en Piedra Roja, en el sector del Club de Golf Hacienda Chicureo.

EVOLUCIÓN COMPAÑÍA

Desarrollo Santa María de Manquehue (Vitacura). Primer barrio con urbanización subterránea	1978	
		1991 Lanzamiento del proyecto "El Golf de Manquehue" en La Dehesa.
Adquisición del Fundo de 3.000 háts entre Colina (sector Chicureo) y Lo Barnechea, donde años más tarde se desarrollará Piedra Roja	1993	
		1995 Lanzamiento del proyecto de segunda vivienda "Santa María del Mar" en Santo Domingo.
Lanzamiento del Primer Proyecto de Casas desarrollado por Manquehue "El Carmen de Huechuraba"	1996	
		1998 Se da inicio al proyecto de casas "Valle Lo Campino", que marca un hito en Quilicura, ampliando el ámbito de operación de la compañía
Inicia sus ventas el proyecto de casas "Ciudad del Sol" en Puente Alto, proyecto con mayores ventas en la comuna. Aumenta diversificación por GSE	2001	
		2002 Se inicia el desarrollo de los proyectos "Piedra Roja" y "Hacienda Chicureo", que convertirán a Chicureo en la extensión natural del sector oriente de la capital.
Lanzamiento de los Proyectos "Las Flores" en Piedra Roja, "Terrazas del Cóndor" en Vitacura (departamentos) y "El Polo de Machalí" en la VI región.	2005	
		2006 Comienzo de nuevo desarrollo de casas en Piedra Roja, proyecto "Los Portones", ampliando la oferta por GSE en la zona.
Inscripción de Inmobiliaria Manquehue S.A. en la SVS. Lanzamiento del proyecto de departamentos para el segmento medio "Parque Viña Manquehue"	2008	
		2009 Incorporación de Moreka S.A. a la compañía a través de un aumento de capital. Inicio de ventas del proyecto "Alba de Lo Campino" (Quilicura).
Lanzamiento de los Proyectos: Casas de Hacienda II, La Fuente y Los Candiles en Piedra Roja. Estancia Liray en Colina y Haras de Machalí en la VI región	2010	
		2011 Lanzamiento de los Proyectos: Casas de los Bosques en Piedra Roja y Cumbres del Cóndor en Vitacura (Departamentos).
Lanzamiento de los Proyectos: Los Maderos y Montepiedra en Piedra Roja	2012	
		2014 Lanzamiento de los Proyectos: Aguas Claras, Vista los Bosques y Edificios de Hacienda en Piedra Roja, Campo de Machalí en la VI región y Cumbres del Peñon en Puente Alto
Lanzamiento de los Proyectos: Aguapiedra, Los Robles y Los Montes en Piedra Roja.	2015	

3. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA INDUSTRIA

EL MERCADO INMOBILIARIO

La industria inmobiliaria en Chile se sustenta en la existencia de un mercado de capitales maduro que ofrece financiamiento de largo plazo para la adquisición de viviendas a todos los segmentos socioeconómicos.

Del gráfico presentado a continuación, se aprecia el importante aumento en el stock de operaciones de financiamiento hipotecario y su creciente relevancia, alcanzando el año 2015 en torno al 23% del PIB nacional.

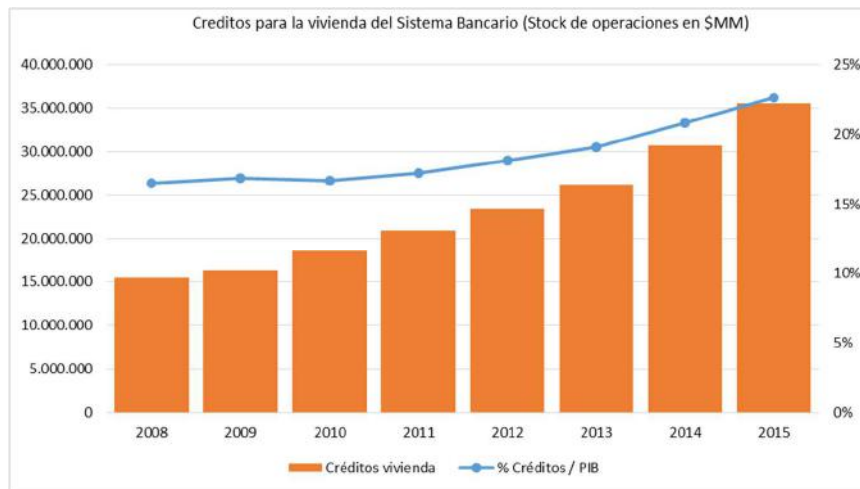


Gráfico Nº 1: Fuente: Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y Banco Central de Chile.

Asimismo, al observar la evolución de las tasas de interés anual promedio del sistema bancario, se aprecia una tendencia a la baja para el último semestre del año 2015 en las operaciones asociadas a mutuos hipotecarios endosables con tasas en torno a un 3,9%.



Gráfico Nº 2: Fuente: Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Tasa de interés para un plazo de más de 20 años,

La función de demanda inmobiliaria está influenciada por variables económicas básicas, como son la tasa de interés de largo plazo, el crecimiento del producto, el ingreso de las personas, el nivel de empleo y las expectativas de la población. En el mediano plazo se agregan variables demográficas como son la tasa de natalidad, el ciclo de vida de las familias, y la movilidad habitacional, entre otras.

También, recordemos que la demanda inmobiliaria es pro cíclica, por lo tanto, su evolución es muy sensible en periodos de contracción y expansión del PIB, anticipando tendencias como ocurre en general con otros productos durables.

Los gráficos que a continuación se presentan, dan cuenta de las relaciones antes indicadas.

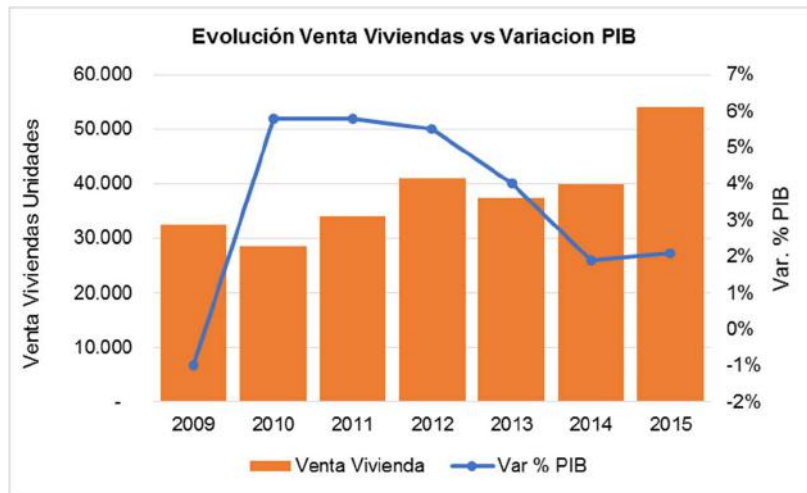


Gráfico Nº 3: Ventas versus PIB Fuente: GFK Adimark.; Banco Central de Chile

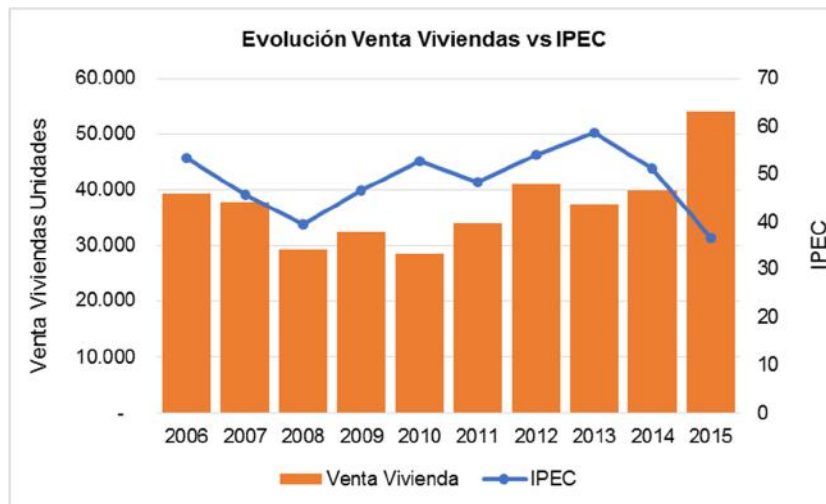


Gráfico Nº 4: Ventas versus IPEC Fuente: GFK Adimark

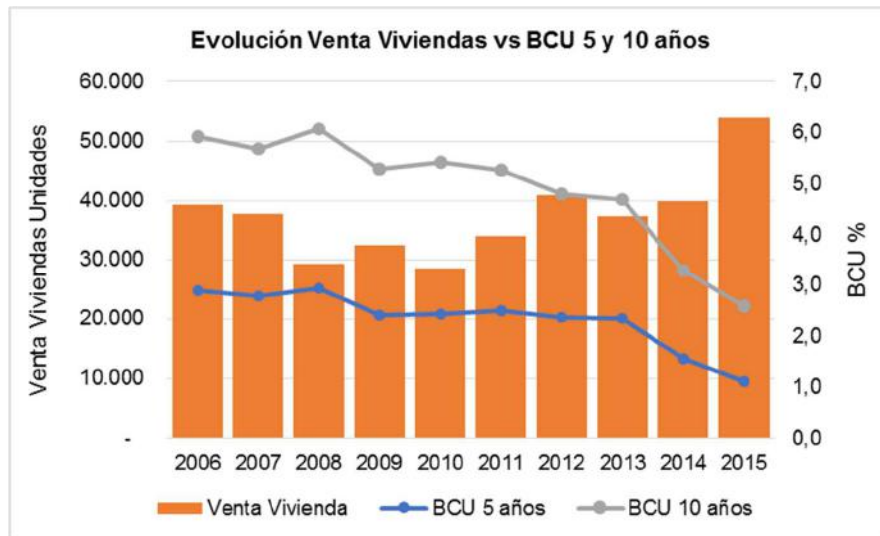


Gráfico N° 5: Ventas versus tasas de interés Fuente: GFK Adimark; Banco Central de Chile

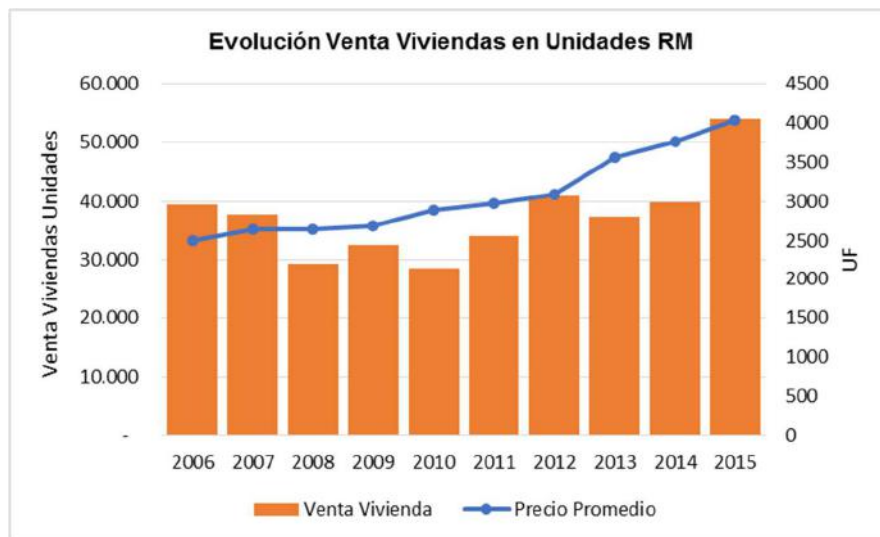


Gráfico N° 6: Evolución venta de viviendas RM Fuente: GFK Adimark

Por otro lado, al revisar la venta de viviendas nuevas en valor, a través de las inscripciones en el CBR de la Región Metropolitana, se aprecia que la tendencia de crecimiento se mantiene desde el año 2011, presentando el 2015 un crecimiento del 11,8%. Cabe señalar que en unidades el 2015 presentó un decrecimiento de 1,1%, que se descompone de una caída en las unidades de casas en 1,8% y una caída en la venta de departamentos de 0.78%.



Gráfico N° 7: Evolución escrituración de viviendas RM Fuente: CBR Real Data Consultores Inmobiliarios

Por el lado de la oferta, la industria inmobiliaria se caracteriza por su alta fragmentación en una gran cantidad de operadores, realidad que se repite a nivel mundial. Lo anterior, se da en menor medida en el mercado de las casas, debido a que el requerimiento de economías de escala y los niveles de inversión en tierras generan mayores barreras de entrada.

Asimismo, se ha consolidado un proceso de alta profesionalización entre los principales actores de la industria, junto con la apertura de siete compañías en Bolsa. Procesos de fusión y adquisición también se abren como mecanismos de estrategia corporativa.

Por último, se observa la incorporación de inversionistas institucionales en diversos proyectos inmobiliarios. Todo lo anterior, ha generado un mayor nivel de competencia en la industria, incidiendo en una reducción de los márgenes, lo que a su vez constituye una nueva barrera de entrada para operadores que no son de largo plazo.

Este nuevo entorno de mayor competitividad ha impulsado el desarrollo de una alta eficiencia en los procesos constructivos, junto a un óptimo diseño de las viviendas, lo que ha mejorado la relación precio – calidad que hoy se ofrece a los clientes.

A nivel agregado, el mercado de las viviendas privadas en la Región Metropolitana, registró un alza en cierres de negocios en UF de 45% durante el año 2015, incrementando el ritmo de crecimiento respecto al año anterior, totalizando MUF 217.697¹.

Los cierres en unidades aumentan un 35,3% totalizando 53,928 viviendas. Los departamentos presentan un crecimiento de 47,5% y las casas una caída de 4,0%.

En la Región Metropolitana, si bien existe una preferencia por vivir en casas, los costos y tiempos de traslado hacen que la demanda efectiva sea mayor por la compra de departamentos. Del total de cierres de negocios realizados durante el año 2015, 44.872 (83,2%) corresponden a departamentos y 9.056 (16,8%) corresponden a casas.

¹ Fuente : Estudio de Oferta y Ventas de Viviendas Nuevas de Santiago GFK Adimark

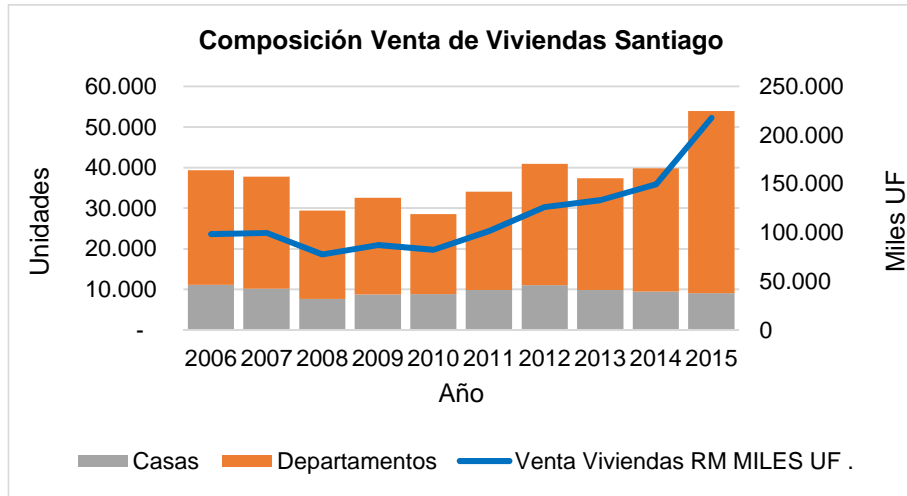


Gráfico Nº 8: Composición venta de viviendas RM Fuente: GFK Adimark

Si bien durante el 2015 el 16,8% de los cierres de negocio corresponden a casas, este porcentaje varía dependiendo del valor de la vivienda.

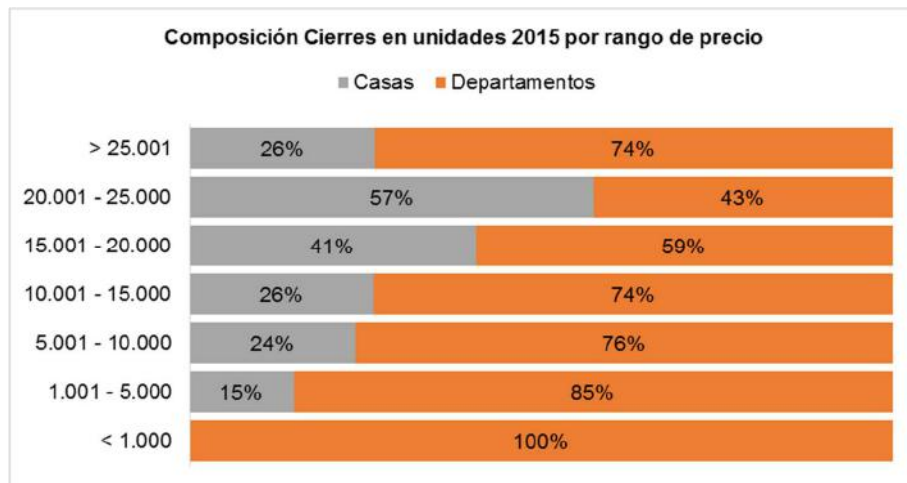


Gráfico Nº 12: Composición venta de viviendas por precio RM Fuente: GKF Adimark

Al revisar la evolución del precio promedio de venta de las viviendas por tipo de producto, se aprecia una tendencia creciente en los valores, particularmente en el mercado de las casas, lo que se explica fundamentalmente por la reducción en el stock de tierras disponibles para el desarrollo de vivienda en extensión, incrementando el valor del suelo y con ello el valor de la oferta de casas disponible.

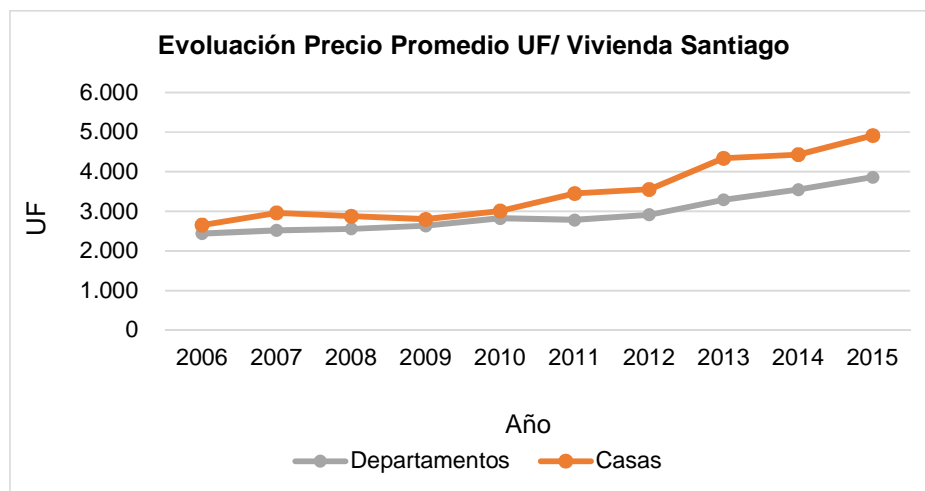


Gráfico Nº 9: Evolución Precio Promedio/Vivienda Fuente: GFK Adimark.

4. TENDENCIAS DE LA INDUSTRIA

Las variables que impulsan la industria inmobiliaria pueden verse desde la perspectiva de la demanda o la oferta, o bien, si su impacto es de corto o mediano – largo plazo.

- **Variables Económicas:** son influyentes el crecimiento de PIB, el nivel de empleo, las tasas de interés y las expectativas económicas. Por lo tanto, la demanda es altamente sensible a los ciclos económicos y el cambio de expectativas actúa con gran rapidez sobre la decisión de compra.
- **Nivel de ingreso de las personas:** el crecimiento del ingreso per cápita de las personas afecta positivamente la demanda de viviendas. No solamente pueden acceder más rápido a una vivienda, sino que demandan mayor cantidad de metros cuadrados construidos, mayor cantidad de metros de terreno y mayor estándar de calidad. Incluso, los sectores de ingresos más bajos puede disponer de un mayor porcentaje de su ingreso para vivienda, considerando que sus necesidades más básicas tienden a estar cubiertas. En consideración a ello, se ve una tendencia positiva en la materia.
- **Desarrollo Sustentable:** tal como es la tendencia a nivel mundial, el sector inmobiliario nacional ha ido incorporando cada vez con mayor fuerza conceptos de sustentabilidad, principalmente asociados a ahorros energéticos, así como el uso racional de todos los recursos naturales. Lo anterior se ha traducido en una nueva generación de viviendas con mejores estándares.
- **Mercado Financiero:** la existencia de un mercado financiero desarrollado ha facilitado el acceso al crédito hipotecario de vivienda a todos los niveles socioeconómicos, particularmente a los segmentos medios y bajos. El aumento de los plazos de los créditos, el mayor porcentaje de crédito respecto del valor de la vivienda y las bajas tasas de interés han sido un efectivo impulso a la demanda.
- **Variables Demográficas:** aun cuando se verifica anualmente una caída permanente en la tasa de natalidad bruta, lo que naturalmente impacta negativamente en el crecimiento de la población, y con ello en la demanda por vivienda, diversos cambios en las dinámicas sociales, tales como la disminución del tamaño medio de los hogares, una mayor cantidad de jóvenes y adultos solteros, y una mayor esperanza de vida en la población, entre otros, generan una nueva dinámica de demanda por productos cada vez más específicos y diversificados según el segmento atendido.
- **Disponibilidad de Terrenos y Nivel de Precios:** es un tema fundamental que afecta a la industria por el lado de la oferta, y está íntimamente ligado a las políticas públicas sectoriales sobre la disponibilidad de tierra, definida a través de la normativa contenida en los Planes Reguladores, en sus distintos niveles.

Esta variable ha sido razonablemente bien atendida a través de la destinación de más superficie para el desarrollo inmobiliario a través de la reclasificación de los terrenos con condiciones y pago de externalidades por el desarrollador inmobiliario (ZDUC y AUDP) y a través de los Planes Reguladores de Lampa, Colina y Til-Til (año 1997) y posteriormente, Melipilla, Talagante, Padre Hurtado y Calera de Tango (año 2006).-

En la actualidad, con la aprobación del PRMS 100 durante el año 2013, los sectores poniente y sur poniente del Gran Santiago, orientados a los segmentos medios de mercado, ampliarían su stock, reponiendo suelo en comunas con una alta demanda inmobiliaria como son Maipú y Quilicura. Ese suelo en todo caso se agregaría una vez que sean aprobados los Estudios de Factibilidad Territorial respectivos, cuyo período de ejecución y aprobación se estiman en al menos 3 a 4 años. Dicha factibilidad, incluye una serie de importantes mitigaciones y aportes a usos distintos a la vivienda privada, como son áreas verdes, equipamiento y vivienda social.

En relación a la disponibilidad de suelo para la construcción de vivienda en altura, se aprecia una política claramente más restrictiva en los Planes Reguladores de las distintas comunas, básicamente disminuyendo las densidades habitacionales permitidas.

Dentro de este contexto, los precios de la tierra en la Región Metropolitana se han incrementado, impactando en los precios finales de las viviendas.

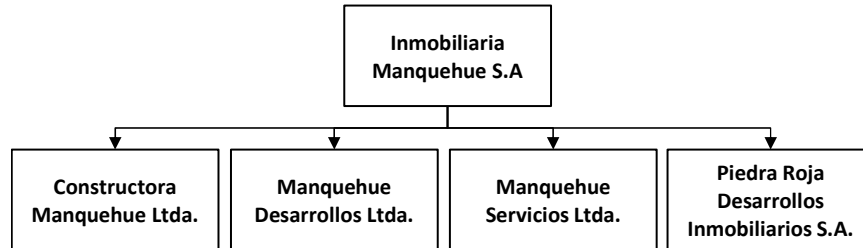
- **Exigencias Regulatorias y Procesos Aprobatorios de los Proyectos:** se percibe un sostenido aumento en las exigencias y sobre todo en los tiempos de tramitación de las distintas aprobaciones requeridas por el sector. Lo anterior exige anticipar el plazo de desarrollo de los proyectos, lo que disminuye la flexibilidad. Esta tendencia, que dificulta la velocidad de respuesta por el lado de la oferta y encarece los costos, genera ventajas competitivas a las grandes empresas por su mayor capacidad de gestión frente a empresas más pequeñas y con menor experiencia.
- **Profesionalización de las Empresas del Sector:** este proceso, fruto de una industria desarrollada y competitiva, está generando un sector atendido por empresas muy profesionales, con larga experiencia y con especializaciones de acuerdo a la alta segmentación de los mercados.

Además, se observa un proceso de apertura al mercado de capitales de empresas del sector y procesos de fusiones y adquisiciones de empresas. Esto ha llevado a una mayor profesionalización, dadas las exigencias propias de compañías abiertas y el aumento de tamaño de las empresas.

- **Exigencias de los Consumidores:** como en todos los mercados, las exigencias de calidad por parte de los clientes es creciente. Los proyectos requieren ajustarse a estas demandas y la competencia opera. En este sentido, la respuesta a la denominada “postventa” está siendo cada vez más importante. Esto trae aparejado ventajas competitivas para las empresas más grandes y toma fuerza el concepto de marca, tanto del proyecto como de la empresa que lo respalda.
Para el caso de macroproyectos de viviendas unifamiliares, el concepto de mayor calidad está asociado al tamaño, equipamiento comercial, áreas recreativas, y equipamiento educacional, entre otros, lo que genera una diferenciación que se mantiene como ventaja competitiva en el tiempo.

5. DESCRIPCION Y ESTRUCTURA DE NEGOCIOS

Manquehue desarrolla sus actividades a través de un conjunto de filiales en las áreas inmobiliaria y de construcción, en forma individual o asociada a distintas instituciones, con participaciones que fluctúan entre un 50% y un 100%. En términos globales su participación alcanza del orden de un 77% del volumen de negocios que gestiona.



5.1 MANQUEHUE DESARROLLOS

Agrupadas en esta sociedad se encuentran las participaciones que posee Manquehue en todos los proyectos que desarrolla a través de las distintas filiales creadas para tal efecto y de las cuales Manquehue posee entre un 50% y un 100% de participación. Dentro de los socios en cada proyecto se encuentran otros gestores inmobiliarios, constructoras y fondos de inversión.

El área de negocios de esta compañía se centra en el mercado inmobiliario de primera vivienda de casas y departamentos en la Región Metropolitana, y en el mercado de primera vivienda de casas en regiones, particularmente en la zona de Machalí en la VI región..

La cartera de proyectos vigente de Manquehue al 31 de diciembre del 2015 incluye 14 proyectos residenciales que se encuentran en distintas etapas de desarrollo y ejecución según el siguiente detalle. También a través de su filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., desarrolla un proyecto de venta de macrolotes para fines residenciales fundamentalmente, sobre una superficie total de 1.060 hárs en un período de desarrollo que abarcaría los años 2001 y 2021 para casas, con un horizonte mayor en departamentos. -

Proyecto	Producto	Ubicación	Período Desarrollo	Superficie (hárs)	N° viviendas	Rango de Precios UF
Montepiedra	Casas	Piedra Roja/Colina	2012-2016	15,8	201	10.400 - 16.500
Los Maderos	Casas	Piedra Roja/Colina	2012-2016	15,6	228	8.200 - 11.000
Aguapietra	Casas	Piedra Roja/Colina	2015-2020	13,4	171	10.400 - 16.500
Los Robles	Casas	Piedra Roja/Colina	2015-2020	12,6	184	8.600 - 12.000
Los Montes	Casas	Piedra Roja/Colina	2015-2020	13,2	265	7.100 - 9.000
Aguas Claras	Casas	Piedra Roja/Colina	2014-2019	16,1	251	8.100 - 9.300
Vista los Bosques	Casas	Piedra Roja/Colina	2014-2016	2,7	29	15.000 - 17.000
Edificios de Hacienda	Casas	Piedra Roja/Colina	2014-2019	3,9	80	16.000 - 25.000
Ciudad del Sol	Casas	Puente Alto	2001-2021	163,0	7.000	2.000 - 3.400
Polo de Machalí	Casas	Machalí/ VI región	2005-2018	38,0	540	37.000 - 5.900
Haras de Machalí	Casas	Machalí/ VI región	2009-2015	96,0	329	2.400 - 3.000
Campo de Machalí	Casas	Machalí/ VI región	2014-2017	6,5	147	3.200 - 4.000
Estancia Liray	Casas	Colina	2010-2020	55,0	2.500	2.300 - 4.500
Cumbres del Cóndor	Casas	Vitacura	2011-2016	2,7	58	27.000 - 32.000

Cada filial desarrolla un proyecto inmobiliario a la vez, contratando los servicios de gestión inmobiliaria, administración y comercial a Manquehue Servicios, y los de construcción y posventa a Constructora Manquehue. Excepcionalmente existen proyectos en que la construcción es desarrollada por los socios del área inmobiliaria del proyecto, ya sea a través de filiales en las que participa Manquehue, como es el caso de “Ciudad del Sol” en el que construye directamente el socio respectivo.

5.2 CONSTRUCTORA MANQUEHUE

Constructora Manquehue y sus filiales abarcan fundamentalmente las áreas de urbanización y edificación asociadas a la vivienda, construyendo la mayoría de los proyectos que desarrolla actualmente Manquehue.

5.3 MANQUEHUE SERVICIOS

Manquehue Servicios es la sociedad que presta todos los servicios de gestión inmobiliaria (desarrollo y gestión proyectos), administración, gestión legal, gestión comercial (ventas y marketing), y gestión de posventa a las distintas filiales. Estos servicios son facturados a valores de mercado a cada sociedad según corresponda.

5.4 PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Mención especial merece Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., sociedad en la cual Manquehue posee un 68,34% de participación, debido a la magnitud del proyecto involucrado y al carácter del mismo.

En efecto, a diferencia de las otras filiales que en su mayoría desarrollan proyectos de viviendas unifamiliares o multifamiliares, Piedra Roja comercializa macrolotes para el desarrollo de proyectos habitacionales y de equipamiento complementario según un plan de negocios específico. En este esquema operativo, Manquehue, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios como Aguapiedra, Los Robles, Aguas Claras y los Montes, ha debido comprar a Piedra Roja los terrenos requeridos para su desarrollo a valores de mercado, transformándose con ello en uno de los posibles operadores inmobiliarios adquirentes de terrenos.

Otro aspecto relevante de este proyecto es que, dada la escasez de suelo para el desarrollo de viviendas unifamiliares en el sector oriente de la capital (Lo Barnechea - Las Condes - Vitacura), Piedra Roja se ha convertido en la extensión natural del crecimiento de dicho sector. Lo anterior, naturalmente, tiene importantes implicancias en el valor del suelo y su plusvalía, dadas las características únicas del activo involucrado.

6. LA COMPETENCIA

La industria inmobiliaria presenta una oferta altamente fragmentada, situación muy distinta a otras industrias con ventas similares o superiores.

Esta alta fragmentación se explica en las características propias de la demanda y el proceso productivo de construcción de viviendas:

- Mercados geográficos claramente diferenciados, incluso al interior de las grandes ciudades. Por ejemplo, Puente Alto y Maipú no compiten entre sí en la Región Metropolitana.
- Segmentos de mercado socioeconómicos muy diferenciados, que van desde viviendas de 1.000 UF hasta por sobre las 40.000 UF, que a su vez se distribuyen entre casas y departamentos.
- Las necesidades y características especiales de los mercados segmentados geográficamente permite la presencia de actores locales en regiones del país. Haciendo un paralelo, este mismo fenómeno se da a nivel mundial donde la globalización, si bien existe y deberá crecer, es muy inferior a otros mercados de grandes volúmenes.

En este escenario, si bien la participación de las grandes empresas es baja a nivel nacional, puede ser muy alta en nichos específicos. La variable ubicación, en un recurso escaso como la tierra, puede acentuar este proceso.

Estas características particulares del mercado, son, a juicio de la Compañía, una fuente de grandes oportunidades de crecimiento de las empresas del sector que logren repetir sus modelos de gestión en los segmentos de mercado donde no tengan presencia.

7. POLITICAS DE INVERSION Y FINANCIAMIENTO

Inversión

En la industria inmobiliaria existen dos áreas principales de inversión:

- Terrenos: es política de la Compañía mantener un stock de terrenos que permita el desarrollo de proyectos en los años siguientes.

El tamaño de las propiedades adquiridas, y por ende la duración de los proyectos asociados, varían dependiendo del tipo de desarrollo asociado. Particularmente, aumentan en la medida que la toma de posición corresponda a terrenos alejados del casco urbano central y que además sean adquiridos a precios relativamente bajos

La tenencia de terrenos es una variable fundamental que, correctamente ejecutada, otorga ventajas competitivas permanentes en un mercado en donde la localización es fundamental, y más aún en el desarrollo de macroproyectos de viviendas unifamiliares.

- **Ejecución de Proyectos:** corresponde a la inversión que se efectúa en el desarrollo de los proyectos. Por un lado, están las inversiones que se amortizan a lo largo de todo el proyecto, que principalmente corresponde a la vialidad estructurante y a algunos equipamientos. Por otro lado, están las inversiones de corto plazo que corresponden a la ejecución de las etapas sucesivas de viviendas que se van colocando en el mercado.

Respecto de la inversión en activos fijos, las cifras involucradas a nivel inmobiliario son relativamente poco significativas. La mayor parte de la inversión se relaciona con activos como salas de ventas y habilitaciones de casas piloto. Excepcionalmente se construyen casas o departamentos piloto que finalmente deben ser demolidos, ya que en su gran mayoría, dichos activos constituyen existencias de los distintos proyectos. Incluso en ocasiones las salas de ventas finalmente se transfieren o venden como equipamientos comerciales o comunitarios.

Por otro lado, en lo referido a la construcción, la inversión en activos fijos tampoco es muy significativa, ya que en su mayoría la maquinaria y equipos requeridos para las obras de construcción son arrendados por la constructora.

Por último, existen otras inversiones en activos fijos que involucran montos menores, relacionadas a las oficinas centrales de Manquehue.

Financiamiento

La política general de financiamiento que tiene Manquehue corresponde a un correcto equilibrio entre la relación deuda – patrimonio, y el calce en los plazos de los financiamiento con la madurez de los proyectos.

A su vez, en la estructura corporativa de Manquehue (con una empresa Holding y filiales para cada uno de los proyectos), las deudas para financiar la ejecución de proyectos están radicadas en las propias filiales.

- **Terrenos:** los terrenos son financiados con capital propio y con financiamiento de largo plazo asociado básicamente a compañías de seguros a través de la suscripción de contratos de leasing y/o bodegaje.
- **Ejecución de Proyectos:** la construcción de los proyectos es financiada, en una proporción menor, con capital propio, mientras que el saldo es financiado con créditos del sistema bancario, los cuales están ligados a la oportunidad en que los flujos van ingresando a la inmobiliaria como producto de las ventas de las unidades construidas. Estos financiamientos están radicados en la filial respectiva y normalmente cuentan con la hipoteca del terreno durante el período de construcción de las respectivas casas o departamentos.

IDENTIFICACION DE LA EMPRESA

NOMBRE: **INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.**

DOMICILIO: Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura

TELEFONO: (56-2) 27507000

FAX: (56-2) 27507500

CORREO ELECTRONICO: info@imanquehue.com

TIPO SOCIEDAD: Sociedad Anónima Cerrada, inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes bajo el N° 186.

RUT: 88.745.400-0

CONSTITUCION:

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. se constituyó por escritura pública de fecha 16 de marzo de 1982, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Ana María Sepúlveda Fuentes, bajo la razón social de "Distribuidora y Comercial San Esteban Limitada". El extracto correspondiente se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 5.715 N° 3.074, correspondiente al año 1982, y se publicó en el Diario Oficial de fecha 24 de abril del mismo año.

Posteriormente se transformó en INMOBILIARIA Y URBANIZADORA MANQUEHUE LIMITADA y, finalmente en INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., según consta de la escritura pública de fecha 27 de diciembre del 2007, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 4.441 N° 3.053 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al 2008, y se publicó en el Diario Oficial de fecha 28 de enero del mismo año.

OBJETO:

1.- La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios.

2.- La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, sean bienes raíces rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos, y la construcción de edificios de cualquier especie, en éstos u otros bienes por cuenta propia o ajena.

3.- La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas.

4.- La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas.

5.- La compraventa, importación, exportación, distribución, consignación, representación o intermediación en relación con cualquier clase de bienes.

ACCIONISTAS:

<u>NOMBRE</u>	<u>RUT</u>	<u>Nº ACCIONES</u>	<u>% SOBRE TOTAL</u>
1.- Moreka S.A.	76.404.130-5	75.423.388.-	15,000
2.- Roble Uno S.A.	76.006.947-7	53.424.900.-	10,625
3.- Roble Dos S.A.	76.006.954-K	53.424.900.-	10,625
4.- Roble Tres S.A.	76.006.959-0	53.424.900.-	10,625
5.- Roble Cuatro S.A.	76.006.961-2	53.424.900.-	10,625
6.- Roble Cinco S.A.	76.006.967-1	53.424.900.-	10,625
7.- Roble Seis S.A.	76.006.973-6	53.424.900.-	10,625
8.- Roble Siete S.A.	76.007.052-1	53.424.900.-	10,625
9.- Roble Ocho S.A.	76.007.054-8	53.424.900.-	10,625

PROPIEDAD Y CONTROL DE LA SOCIEDAD:

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. es controlada por un grupo de accionistas (Grupo Controlador) que, en su conjunto detentan un 85% del total de acciones de la sociedad. Los accionistas que componen dicho grupo, sus participaciones individuales y el detalle de los controladores finales, personas naturales de los mismos, son los siguientes:

Accionistas	Rut	% Participación en IMSA
Roble Uno S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
José Antonio Rabat Vilaplana	4.770.732-3	
María Carolina Joannon Jonhson	6.378.272-6	
José Antonio Rabat Joannon	13.657.138-9	
María Carolina Rabat Joannon	12.600.907-5	
Juan Pablo Rabat Joannon	15.382.333-2	
Trinidad Rabat Joannon	16.094.838-8	
Matías Rabat Joannon	16.609.934-K	
Cristóbal Rabat Joannon	16.702.141-5	
Roble Dos S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
José Luis Rabat Vilaplana	6.371.724-K	
Inés Isidora Errázuriz Grez	7.013.928-6	
María Estrella Vilaplana Gajú	2.478.041-4	
Roble Tres S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
María Cecilia Rabat Vilaplana	7.710.183-7	
Pelayo Rabat Vilaplana	8.574.779-7	
María Estrella Vilaplana Gajú	2.478.041-4	
Roble Cuatro S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
María Estrella Rabat Vilaplana	5.899.708-0	
Antonio Pereira Yrarrázabal	4.784.234-4	
Antonio Pereira Rabat	13.688.918-4	
Diego Pereira Rabat	16.098.040-0	
Josefina Pereira Rabat	16.210.608-2	
Santiago Pereira Rabat	16.611.547-7	
Bernardita Pereira Rabat	17.703.479-7	
Francisca Pereira Rabat	14.168.653-4	
Roble Cinco S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
María del Carmen Rabat Vilaplana	6.554.911-5	
Carlos Alberto Rabat Vilaplana	6.555.191-8	
Pelayo Rabat Vilaplana	8.574.779-7	
María Estrella Vilaplana Gajú	2.478.041-4	

Accionistas	Rut	% Participación en IMSA
Roble Seis S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
María Ximena Rabat Vilaplana	6.554.912-2	
Pablo García de la Huerta Rabat	15.960.723-2	
José García de la Huerta Rabat	16.211.140-K	
Juan García de la Huerta Rabat	17.701.695-0	
Pedro García de la Huerta Rabat	18.392.946-1	
Tomás Nicolás García de la Huerta Rabat	18.932.797-8	
Roble Siete S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
Carlos Alberto Rabat Vilaplana	6.555.191-8	
Catalina Barros Fernández	7.010.377-K	
Carlos Alberto Rabat Barros	17.703.389-8	
Catalina Rabat Barros	17.703.388-K	
María Jesús Rabat Barros	18.636.008-7	
Sofía Rabat Barros	19.638.894-K	
Tomás Rabat Barros	20.755.681-5	
María Elisa Rabat Barros	21.216.777-0	
Roble Ocho S.A.		10,625
Esta sociedad es controlada, a través de diversas sociedades, por las siguientes personas naturales		
Pelayo Rabat Vilaplana	8.574.779-7	
María Cecilia Rabat Vilaplana	7.710.183-7	
María Estrella Vilaplana Gajú	2.478.041-4	
Total % Participación en IMSA		85,00

Los miembros del Grupo Controlador suscribieron un pacto de accionistas que contiene limitaciones a la libre cesión, suscripción y adquisición de acciones.

Asimismo, los miembros del Grupo Controlador y Moreka S.A. titular de acciones, representativas de un 15% del total de acciones de la sociedad, suscribieron un pacto de accionistas que contempla limitaciones a la transferencia de acciones y otros acuerdos.

Ambos pactos están depositados en el Registro de Accionistas de la Sociedad.

INFORMACION SOBRE EMPRESAS FILIALES Y COLIGADAS

A) <u>NOMBRE:</u>	<u>MANQUEHUE DESARROLLOS LIMITADA</u>
<u>DOMICILIO:</u>	Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
<u>TELEFONO:</u>	(56-2) 27507000
<u>FAX:</u>	(56-2) 27507500
<u>TIPO SOCIEDAD:</u>	Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada
<u>CAPITAL PAGADO:</u>	\$37.496.276.595.-
<u>RUT:</u>	76.699.840-2

CONSTITUCION:

MANQUEHUE DESARROLLOS LIMITADA es una sociedad comercial de responsabilidad limitada, creada por escritura pública de fecha 31 de octubre de 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 46.064 N° 32.800, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2006, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.616, de fecha 17 de noviembre del mismo año.

OBJETO:

- A) La adquisición, enajenación, explotación, arrendamiento y administración de toda clase de bienes raíces o bienes muebles, sea en forma directa o a través de otras sociedades.
- B) El loteo y urbanización, por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, de bienes raíces rurales o urbanos.
- C) La construcción de casas o edificios de cualquier especie, en los señalados inmuebles o en otros.
- D) La inversión en toda clase de bienes muebles incorporales, tales como acciones, bonos, debentures, cuotas y derechos en todo tipo de sociedades y en toda clase de títulos o valores mobiliarios, y la percepción de sus frutos.
- E) La constitución de sociedades de cualquier tipo, pudiendo, además incorporarse a otras ya establecidas, a empresas, a asociaciones o a corporaciones de cualquier naturaleza, todo ello para el adecuado desarrollo de sus fines sociales.
- F) La realización o ejecución de cualquier otro negocio que se estime conveniente emprender, para todo lo cual podrá ejecutar los actos y celebrar los contratos conducentes a estos fines, sin que sea necesario acreditar esta circunstancia ante terceros.

SOCIOS: Los socios de MANQUEHUE DESARROLLOS LIMITADA son:

<u>NOMBRE</u>	<u>RUT</u>	<u>% CAPITAL SOCIAL</u>
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,9
B) Manquehue Spa.	76.115.471-0	0,1

ADMINISTRACION: Inmobiliaria Manquehue S.A. quien designa representantes por escritura pública.

GERENTE GENERAL: Fabián Wulf Werner.

B) <u>NOMBRE:</u>	<u>CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA</u>
<u>DOMICILIO:</u>	Av. Santa María N° 6.350, quinto piso, Vitacura
<u>TELEFONO:</u>	(56-2) 27507900
<u>FAX:</u>	(56-2) 27507950
<u>TIPO SOCIEDAD:</u>	Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada
<u>CAPITAL PAGADO:</u>	\$3.045.865.550.-
<u>RUT:</u>	87.851.700-8

CONSTITUCION:

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA es una sociedad de responsabilidad limitada, cuyo origen se remonta a la creación, por escritura pública de fecha 29 de agosto de 1980, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo González Abbott, de la sociedad denominada "Sociedad Inversiones El Roble Limitada", inscrita a fojas 15.106 N° 7.482 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1980, que con el tiempo se transformó en "Constructora Manquehue Limitada".

OBJETO:

A) La construcción de toda clase de edificios, viviendas y obras civiles.

B) La elaboración de proyectos y estudios de arquitectura, ingeniería y construcción. La elaboración de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización. La prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción.

SOCIOS: Los socios de CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA son:

<u>NOMBRE</u>	<u>RUT</u>	<u>% CAPITAL SOCIAL</u>
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,99
B) Adelchi Colombo B.	6.362.629-5	0,01

ADMINISTRACION: Inmobiliaria Manquehue S.A. es quien designa representantes por escritura pública.

GERENTE GENERAL: Fabián Wulf Werner.

C) <u>NOMBRE:</u>	<u>MANQUEHUE SERVICIOS LIMITADA</u>
<u>DOMICILIO:</u>	Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
<u>TELEFONO:</u>	(56-2) 27507000
<u>FAX:</u>	(56-2) 27507500
<u>TIPO SOCIEDAD:</u>	Sociedad Comercial Responsabilidad Limitada
<u>CAPITAL PAGADO:</u>	\$ 275.823.498.-
<u>RUT:</u>	76.768.550-5

CONSTITUCION:

MANQUEHUE SERVICIOS LIMITADA es una sociedad comercial de responsabilidad limitada creada por escritura pública de fecha 12 de diciembre de 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 2.365 N° 1.913 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2007, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.671, de fecha 24 de enero del mismo año.

OBJETO:

La prestación de servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas de ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura, como asimismo en otras que pudieran corresponderle en el ámbito de su finalidad. Los servicios deberán ser prestados exclusivamente en sus empresas relacionadas, definidas como tales en el artículo cien de la ley número dieciocho mil cuarenta y cinco, sobre Mercado de Valores, quedando expresamente prohibida su prestación a personas naturales o jurídicas, ajenas a grupo empresarial.

SOCIOS: Los socios de MANQUEHUE SERVICIOS LIMITADA son:

<u>NOMBRE</u>	<u>RUT</u>	<u>% CAPITAL SOCIAL</u>
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,9
B) Manquehue Spa	76.115.471-0	0,1

ADMINISTRACION: Inmobiliaria Manquehue S.A. quien designa representantes por escritura pública.

GERENTE GENERAL: Fabián Wulf Werner.

D) NOMBRE: MANQUEHUE SpA

DOMICILIO: Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura

TELEFONO: (56-2) 27507000

FAX: (56-2) 27507500

TIPO SOCIEDAD: Sociedad por Acciones

CAPITAL PAGADO: \$19.964.932, dividido en 1.000 acciones ordinarias, nominativas, sin valor nominal y de una misma serie.

RUT: 76.115.471-0

CONSTITUCION:

MANQUEHUE SpA es una sociedad por acciones, constituida por escritura pública de fecha 20 de agosto de 2010, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 47.136 N° 32.726, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2010, y se publicó en el Diario Oficial N° 39.762, de fecha 14 de septiembre del mismo año.

OBJETO:

A) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios;

B) La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos,

C) La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; y

D) La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas.

ACCIONISTAS: Inmobiliaria Manquehue S.A. RUT N° 88.745.400-0.

ADMINISTRACION: Inmobiliaria Manquehue S.A. quien designa representantes por escritura pública.

GERENTE GENERAL: Fabián Wulf Werner.

E) NOMBRE: PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.

DOMICILIO: Avenida Paseo Colina Sur N° 14.500, Colina

TELEFONO: (56-2) 27507000

FAX: (56-2) 27507500

TIPO SOCIEDAD: Sociedad Anónima

RUT: 96.844.470-0

CONSTITUCION:

CHICUREO DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A., actual PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A., es una sociedad anónima comercial de responsabilidad limitada, creada por escritura pública de fecha 1 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. Un extracto de dicha escritura se inscribió a fojas 32.391 N° 26.183, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997, y se publicó en el Diario Oficial N° 35.956, de fecha 5 de enero del año 1998.

OBJETO:

El objeto de la sociedad es el desarrollo, ejecución y administración de toda clase de proyectos inmobiliarios, loteos, urbanizaciones, compra y venta de terrenos, arriendos, quedando facultada dentro de su giro para celebrar actos o contratos encaminados directa o indirectamente al desarrollo del mismo.

ACCIONISTA MAYORITARIO:

Con fecha 11 de abril de 2014, se suscribe contrato de compraventa de acciones de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en el que Inmobiliaria San Antonio Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. 7.273.781 acciones de las 10.549.379 que mantenía. Así el porcentaje de participación de Inmobiliaria Manquehue S.A. en PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A., asciende desde un 60,668% a un 68,343%.

Con el fin de mejorar el entendimiento y control de sus unidades de negocio, durante el segundo semestre del año 2014, Inmobiliaria Manquehue S.A. pasó a ser titular directo sobre la participación en PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.

La inversión de PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. representa en el activo total de Inmobiliaria Manquehue S.A. un 51.28%.

ADMINISTRACION: Directorio compuesto por 7 miembros: Jorge Lama Fernández, Mauricio Guasch Brzovic, Fernando Hurtado Llona, Elizabeth Lehmann Cosoi, José Antonio Rabat Vilaplana y Fabián Wulf Wener.

GERENTE GENERAL: Cristián Cominetti Zárate.

HECHOS RELEVANTES 2015
INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.
INSCRIPCION REGISTRO ENTIDADES INFORMANTES Nº 186

Período comprendido entre el 01/01/2015 y el 31/12/2015

1.- Con fecha de 26 de marzo de 2015, INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros la citación a Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día 23 de abril del mismo año, a las 10:00 horas, en Av. Santa María 1x1 06.350, piso 5, comuna de Vitacura, con el objeto de someter a su consideración las siguientes materias: a) Los Estados Financieros Consolidados presentados por los administradores de la Sociedad, el Balance, la Memoria y el informe de los auditores externos, todos correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014. b) La distribución de utilidades del ejercicio, en especial el reparto de dividendos. c) La renovación del Directorio de la Sociedad. d) La fijación de remuneraciones del Directorio. e) La designación de auditores externos para el ejercicio 2015. f) La designación de un periódico para la publicación de avisos. g) La cuenta de las operaciones del artículo 44 de la Ley N O 18.046. h) Otras materias de interés social.

2.- Con fecha de 24 de abril de 2015, INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., comunicó a la Superintendencia de Valores y Seguros que, en Junta Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Manquehue S.A. celebrada el 23 de abril de 2015, se aprobaron los Estados Financieros Consolidados, el Balance, la Memoria y el Informe de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014; asimismo, se aprobó la distribución de utilidades del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2014, acordándose el pago de un dividendo definitivo de \$6,21896.- por acción; se eligió nuevo Directorio integrado por los señores Canio Corbo Lioi, Elizabeth Lehmmann Cosoi, Jorge Lama Fernández, José Antonio Rabat Vilaplana, José Luis Rabat Vilaplana, Carlos Alberto Rabat Vilaplana y Pelayo Rabat Vilaplana; se designó a Deloitte Auditores Consultores como auditores externos de la sociedad para el ejercicio del año 2015; y, por último, se trataron las demás materias propias de este tipo de Asambleas.

POLÍTICA DE DIVIDENDOS

La compañía tiene como política actual, distribuir como dividendo en dinero a sus accionistas a prorrata de sus acciones, a lo menos el treinta por ciento (30%) de las utilidades líquidas de cada ejercicio.



IM
INMOBILIARIA
MANQUEHUE

Análisis Razonado

**INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.
Y FILIALES**

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2015

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento contiene el Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de Diciembre de 2015. El análisis se realiza de manera comparativa con los Estados Financieros al cierre del año anterior, es decir, al 31 de diciembre de 2014.

La compañía registró una **Ganancia total** de MM\$ 9.426 al cierre del 2015, lo que implica una disminución en un 34% respecto a los MM\$14.348 registrados en 2014.

La **Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora** ascendió a MM\$5.367 al cierre 2015, una variación negativa de 49% respecto al año anterior, en que la Ganancia de los propietarios de la controladora fue de MM\$ 10.423.

Las **Ganancias acumuladas** de la compañía aumentaron en el periodo en MM\$3.757, lo que representa una variación positiva de 15% respecto al 2014, llegando a MM\$28.266 al cierre del 2015.

Los **Ingresos de actividades ordinarias** a diciembre 2015 tuvieron una disminución del 11% respecto de diciembre 2014, debido al impacto de las menores **Ventas de macrolotes**, las que pasaron de MM\$20.394 el año anterior, a MM\$4.987 en 2015. Sin embargo las **Ventas inmobiliarias** experimentaron un aumento de 5%, pasando de MM\$87.059 al cierre del año anterior, a MM\$91.591 al cierre de 2015.

El **Gasto de Administración y Ventas** sufrió un aumento, pasando de un 10% sobre ventas el año 2014 a un 13,5% a diciembre 2015. La variación entre ambos períodos fue de MM\$ 2.176, la que se explica en gran medida por las desvinculaciones y otros gastos puntuales, realizados por única vez durante el año.

La **Cobertura para Gastos Financieros** a diciembre 2015 es positiva en 3,87 veces mientras que para diciembre 2014 ésta fue de 4,76 veces, reflejando que se mantiene estable la capacidad de la compañía para hacer frente a sus obligaciones financieras con el flujo derivado netamente del negocio.

2. CONSIDERACIONES GENERALES

Contabilización de Ingresos y Costos

En su negocio de desarrollo inmobiliario, Inmobiliaria Manquehue y sus filiales reconocen en resultados los ingresos y costos por las ventas de viviendas cuando se suscriben las escrituras de compraventa definitivas. Los pagos anticipados por parte de nuestros clientes, se reconocen como *anticipos de clientes*, dentro de Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar corrientes, hasta la firma de las escrituras. Por lo tanto, cada vez que la contabilidad hace mención a los ingresos de la Compañía, se refiere a viviendas escrituradas, y no a promesas de compraventa u otros tipos de cierres de negocio.

El criterio contable utilizado por Inmobiliaria Manquehue y filiales es conservador puesto que sólo se reconocen en resultados las viviendas que han terminado su proceso comercial. A su vez, este criterio contable produce que el reconocimiento de ingresos y costos de la empresa sea discreto, y no continuo en el tiempo, puesto que requiere que se hayan terminado las obras, obtenido los certificados de recepción municipal respectivos y escrituradas las viviendas para incorporarlas al resultado. Históricamente, la empresa ha tendido a concentrar una parte importante de los términos de las obras y por ende la facturación de las viviendas, en el último trimestre del año calendario.

El criterio contable con que se valorizan los terrenos en Inventarios, es sobre la base del valor histórico de compra. Por su parte, las obras en construcción se valorizan según el grado de avance, de acuerdo a sus estados de pago.

Por otra parte, en su negocio de construcción, Constructora Manquehue reconoce ingresos y costos utilizando el método contable de porcentaje de avance de obra, el cual se determina en base a los costos incurridos de cada contrato. Sin embargo, dado que la mayor parte de la gestión constructiva se fundamenta en contratos entre partes relacionadas, se usa además el criterio de reconocer utilidades sólo cuando el bien final (vivienda) ha sido transferido a terceros (cliente final).

3. ACTIVOS Y PASIVOS

Resumen Balance Consolidado Inmobiliaria Manquehue S.A. (M\$)			
	dic.-15	dic.-14	Δ Variación
Activos Corrientes	157.948.849	154.582.052	2,18%
Activos No Corrientes	161.228.961	158.158.624	1,94%
Total Activos	319.177.810	312.740.676	2,06%
Pasivos Corrientes	94.493.159	90.968.910	3,87%
Pasivos No Corrientes	66.651.434	69.973.761	-4,75%
Participaciones no controladoras	45.988.852	43.514.911	5,69%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	112.044.365	108.283.094	3,47%
Total de patrimonio y pasivos	319.177.810	312.740.676	2,06%

a) Análisis de Activos

El Activo Corriente de la sociedad, al 31 de diciembre de 2015 presenta una variación neta positiva de 2,18% (MM\$3.367), respecto de diciembre de 2014 explicada principalmente por las siguientes cuentas:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes: (Nota 8) Aumentó en MM\$5.192.- principalmente por *Clientes de Desarrollos Inmobiliarios* que experimentó un incremento de MM\$8.910, y por *Documentos por Cobrar de Desarrollos Inmobiliarios* que también creció en M\$1.664. Por otra parte, *Clientes de Macrolotes* disminuyó en MM\$4.435 respecto al cierre del año anterior.

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes: (Nota 9) Aumentan un 88% en MM\$3.157.- principalmente por los aportes realizados a nuevos proyectos.

Activos por impuestos, corrientes: (Nota 11) Se incrementa un 7% en MM\$408 principalmente por *Otros impuestos por recuperar* que aumentó en MM\$1.798. Además, los *Pagos provisionales mensuales netos*, disminuyeron en MM\$1.345 al cierre del periodo.

Inventarios: (Nota 10) Contrarrestando las alzas anteriores, los inventarios disminuyeron durante el periodo 2015, principalmente por la fuerte disminución de obras en ejecución en M\$22.927 respecto al año anterior. Por otra parte, el aumento en los saldos de *Terrenos para desarrollo inmobiliario* por M\$3.290 y en las *Unidades terminadas* por M\$13.073, generan una disminución neta de los Inventarios de MM\$ 6.756 en el periodo 2015.

El Activo No Corriente tuvo una variación de un 1,94% (MM\$3.070), producto principalmente de:

Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, no corrientes: (Nota 9) Presenta una variación negativa de MM\$1.719, producto principalmente de los préstamos a sociedades relacionadas.

Propiedades de Inversión: (Nota 16) Esta cuenta presenta un aumento neto de MM\$700, producto de la adquisición de nuevos terrenos por M\$8.705 y por la reclasificación de Macrolotes de Piedra Roja a Inventarios por M\$8.441, de acuerdo al plan de negocios de la compañía.

Activos por Impuestos Diferidos: (Nota 17) Aumentó un 17% en M\$3.099 durante el periodo, debido en gran medida al aumento del *Leasing tributario* MM\$1.558 y a la diferencia entre la valorización financiera y la tributaria de las existencias, que aumentó en MM\$1.395.

b) Análisis de Pasivos y Patrimonio

La variación de los Pasivos y Patrimonio de la sociedad, tienen su explicación en los siguientes movimientos:

El Pasivo Corriente presenta un aumento de 3,87% equivalente a MM\$3.524 originado por la variación de las siguientes partidas:

- Aumento de un 3% (MM\$1.966.-) en **Otros pasivos financieros, corrientes** (Nota 18) el que está fuertemente influido por el aumento de *Préstamos Bancarios* que pasa de MM\$55.358.- en diciembre 2014 a MM\$57.496.- en diciembre 2015. Esto se debe a la mayor deuda de construcción por proyectos que se encuentran en etapa inicial, principalmente Edificios de Hacienda, Los Robles, Los Montes y Aguapiedra.
- Aumento de un 6% (MM\$1.021.-) en las **Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes** (Nota 19) que se explica por el aumento de

proveedores de materiales y servicios de Constructora Manquehue por MM\$3.019.- Por otra parte los acreedores varios disminuyen en MM\$1.201.-

- Aumento en MM\$1.482 en los **Pasivos por impuesto, corrientes** (Nota 11), lo que representa una variación de un 60% en el periodo, y que se explica básicamente por el aumento de la *Provisión por Impuesto Renta* en MM\$1.885.

El Pasivo no Corriente presenta una disminución de MM\$3.619 respecto al cierre del año anterior, lo que representa una variación de -5%, que se explica por:

- Disminución de 35% de la partida **Otras provisiones, no corrientes** (Nota 20), que presentó una variación negativa de MM\$11.873, debido a la revaluación de mitigaciones realizadas en Piedra Roja durante el periodo. Por lo tanto, se reclasifican a **Otras cuentas por pagar, no corrientes**.
- Contrarrestando esta baja, la cuenta **Otras cuentas por pagar, no corrientes** aumenta en MM\$10.170, lo que representa una variación positiva de un 181% en el periodo. Como se explicó en el párrafo anterior, esta variación se explica por la reclasificación de la provisión, a la cuenta *Otros acreedores*.
- **Otros Pasivos financieros, no corrientes** (Nota 18) que pasó de MM\$27.355.- en Diciembre 2014 a M\$25.556.- en Diciembre 2015, por la amortización de la deuda estructurada de Piedra Roja, Constructora Manquehue y Manquehue Desarrollos por UF 70.217.

El Patrimonio Total, tuvo una variación positiva de 4,1% (MM\$6.235), que se explica de la siguiente forma:

Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora: La Ganancia del periodo fue de MM\$5.367, sin embargo el reparto de dividendos del periodo ascendió a MM\$1.610.

Participaciones no controladoras: La variación de esta cuenta se explica principalmente por el aumento en la participación de terceros en los proyectos Aguapiedra y Los Robles en Piedra Roja, por MM\$1.240 y MM\$1.245 respectivamente.

4. ESTADO DE RESULTADOS

Resumen Estado de Resultados Consolidado (M\$)					
	dic-15	% sobre ventas	dic-14	% sobre ventas	Variación dic-15/dic-14
Ingresos de actividades ordinarias	97.884.661	100%	110.514.558	100%	-11%
(Costo de Ventas)	-71.551.378	-73,1%	-80.550.146	-72,9%	-11%
Ganancia Bruta	26.333.283	26,9%	29.964.412	27,1%	-12%
Gasto de administración	-13.216.634	-13,5%	-11.040.331	-10,0%	20%
Resultado Operacional	13.116.649	13,4%	18.924.081	17,1%	-31%
Resultado No Operacional	-1.070.151	-1,1%	-2.888.347	-2,6%	-63%
Ganancia (pérdida)	9.426.026	9,6%	14.348.295	13,0%	-34%
Ganancia propietarios controladora	5.366.851	5,5%	10.423.452	9,4%	-49%
Ganancia participaciones no controladoras	4.059.174	4,1%	3.924.844	3,55%	3%
EBITDA	16.791.474	17,2%	21.239.049	19,22%	-21%

Los **Ingresos de actividades ordinarias** (Nota 24) a diciembre 2015 tuvieron una disminución del 11% respecto de diciembre 2014, debido al impacto de las menores *Ventas de macrolotes*, las que pasaron de MM\$20.394 el año anterior, a MM\$4.987 en 2015. Sin embargo las *Ventas inmobiliarias* experimentaron un aumento de 5%, pasando de MM\$87.059 al cierre del año anterior, a MM\$91.591 al cierre de 2015. En tanto el **Costo de Venta** (Nota 25) pasó de MM\$80.550 en diciembre 2014 a MM\$71.551 en diciembre 2015, lo que implica una disminución de 11%.

Esta variación en los **Ingresos de actividades ordinarias**, arroja como resultado un 27% de **Ganancia Bruta** sobre Ingresos a diciembre 2015, manteniendo el mismo 27% sobre ventas del mismo periodo en 2014. Además, en términos absolutos, la ganancia bruta disminuyó en MM\$3.631.- que representan un 12% menor en comparación con igual periodo del año anterior.

El **Gasto de Administración y Ventas** (Nota 25) sufrió un aumento, pasando de un 10% sobre ventas el año 2014 a un 13,5% a diciembre 2015. La variación entre ambos periodos fue de MM\$ 2.176, la que se explica en gran medida por las desvinculaciones y otros gastos puntuales, realizados por única vez durante el año.

Por otra parte, el Resultado No Operacional, arrojó una pérdida de MM\$1.070, comparado con una pérdida de MM\$2.888 a diciembre 2014. Destaca la variación de la cuenta **Resultado por unidades de reajuste** (Nota 25), debido al efecto del IPC de 4,4% registrado en 2015, sobre los pasivos reajustables. Parte de esta pérdida se compensa con el aumento en los ingresos, dado que la venta es en UF.

5. ANÁLISIS FINANCIERO DEL BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS

A continuación se presentan los principales indicadores financieros, sobre la base de los Estados Financieros Consolidados de la sociedad para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2014:

Inmobiliaria Manquehue S.A.				
Análisis Razonado				
Ratios Financieros	31-12-2015		31-12-2014	
	Índice	M\$	Índice	M\$
Indicadores de Liquidez				
Liquidez Corriente	1,67		1,70	
Activo Corriente		157.948.849		154.582.052
Pasivo Corriente		94.493.159		90.968.910
Razón Ácida	0,68		0,60	
Activo Corriente - Inventario		64.553.477		54.765.534
Pasivo Corriente		94.493.159		90.968.910
Indicadores de Endeudamiento				
Razón de Endeudamiento (Leverage)	1,43		1,48	
Pasivo Exigible		160.395.475		160.222.836
Patrimonio Prop. Controladora		112.044.365		108.283.094
% Deuda Corto Plazo	58,6%		56,5%	
Deuda Corto Plazo		94.493.159		90.968.910
Deuda Total		161.144.593		160.942.670
% Deuda Largo Plazo	41,4%		43,5%	
Cobertura para Gastos Financieros	3,87		4,76	
EBITDA (*)		16.791.474		21.239.049
Costos Financieros		4.335.267		4.459.427
Indicadores de Actividad				
Rotación de Inventarios (veces)	0,77		0,81	
Costo Venta		71.551.378		80.550.146
Inventario		93.395.373		99.816.518
Promedio Cuentas por Cobrar (días)	142,50		109,30	
Cuentas por Cobrar		38.744.828		33.553.197
Ingresos Diarios		271.902		306.985
Rotación de Activos (veces)	0,31		0,35	
Ingresos		97.884.661		110.514.558
Activos Totales		319.177.810		312.740.676
Indicadores de Rentabilidad				
Margen Bruto de Rentabilidad	26,9%		27,1%	
Margen de Explotación		26.333.283		29.964.412
Ingresos		97.884.661		110.514.558
Margen Neto de Rentabilidad	9,6%		13,0%	
Ganancia (Pérdida)		9.426.026		14.348.295
Ingresos		97.884.661		110.514.558
Rentabilidad del Activo (ROA)	3,0%		4,7%	
Ganancia (Pérdida)		9.426.026		14.348.295
Activos Totales (**)		315.959.243		307.869.393
Rentabilidad del Patrimonio (ROE)	4,9%		10,0%	
Ganancia (Pérdida) Prop. Controladora		5.366.851		10.423.452
Patrimonio (***)		110.163.730		104.644.717
Utilidad por Acción	10,67		20,73	
Ganancia (Pérdida) Prop. Controladora		5.366.851		10.423.452
Total Acciones		502.822.588		502.822.588

(*) EBITDA depurado de los gastos financieros incluidos en el costo de venta
 (**) Promedio de Activos año/año anterior

(***) Promedio de Patrimonio año/año anterior

El índice de Liquidez Corriente pasó de 1,70 en diciembre 2014 a 1,67 en diciembre 2015. Esta variación en el indicador se explica por un menor aumento en términos porcentuales de los Activos Corrientes de 2,2% por un monto de MM\$3.367, frente a un aumento porcentual mayor de los Pasivos Corrientes de 3,9% en MM\$3524.

La Razón Ácida presentó un aumento a 0,68 en diciembre 2015 desde 0,60 al cierre de 2014, producto de la variaciones del Activo y Pasivo Corriente ya mencionadas.

La Razón de Endeudamiento (Leverage) tuvo una disminución a 1,43 en diciembre de 2015, desde un 1,48 al 31 de diciembre de 2014, dado el menor aumento proporcional del Pasivo Exigible respecto del Patrimonio de los controladores.

La Proporción de Deuda de Corto Plazo en relación a la Deuda Total pasó de 56,5% en diciembre 2014 a 58,6% en diciembre 2015, mientras que la Proporción de Deuda de Largo Plazo en Relación con la Deuda Total es de 43,5% al cierre del ejercicio a diciembre 2014 y de 41,4% a diciembre 2015.

La Cobertura para Gastos Financieros a diciembre 2015 es positiva en 3,87 veces mientras que para diciembre 2014 ésta fue de 4,76 veces, reflejando que se mantiene estable la capacidad de la compañía para hacer frente a sus obligaciones financieras con el flujo derivado netamente del negocio.

El Margen Bruto de Rentabilidad fue de un 26,9% para el cierre de diciembre de 2015 mientras que para igual periodo del año anterior fue de un 27,1%, un margen muy similar en ambos periodos, lo que demuestra la estabilidad en la rentabilidad de la compañía.

El Margen Neto de Rentabilidad pasó de un 13% en diciembre del 2014, a un 9,6% para diciembre 2015.

La Rentabilidad del Activo (ROA) pasó de un 4,7% en diciembre del 2014 a un 3% para diciembre 2015, lo que se explica básicamente porque los Activos Totales reflejan la mayor actividad de la compañía en sus cuentas de inventario y deudores comerciales.

De forma similar, se observa una disminución en la Rentabilidad del Patrimonio (ROE) que pasa de un 10% en diciembre 2014 a un 4,9% en diciembre 2015.

6. ANÁLISIS DE DIFERENCIAS QUE PUEDAN EXISTIR ENTRE VALOR LIBRO Y VALOR ECONÓMICO Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS.

La empresa considera que a nivel agregado, no existen diferencias relevantes entre los valores libro y los valores económicos de sus principales activos.

7. VARIACIONES EN EL MERCADO, COMPETENCIA Y PARTICIPACIÓN DE MERCADO

La operación de la compañía se encuentra fundamentalmente radicada en el mercado de casas nuevas, en la Región Metropolitana, comunas de Colina y Puente Alto, y en la Sexta Región comuna de Machalí. Adicionalmente participa en menor medida en el mercado de departamentos, a través de un proyecto en la comuna de Vitacura y otro en la comuna de Colina lanzado durante el año 2014.-

Así mismo, a través de su filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., propietaria de un extenso terreno urbano en la zona norte de Santiago, gestiona la venta de macrolotes para usos mixtos habitacionales y de equipamiento. Dicho mercado responde más bien a variables de largo plazo y viéndose menos afectado por los ciclos económicos.

Debido al gran nivel de fragmentación en la industria inmobiliaria local, existe un importante volumen de empresas que participan con un número reducido de proyectos, y que compiten con desarrollos de la compañía.

En relación al desempeño del mercado inmobiliario en la Región Metropolitana durante el año 2015, y de acuerdo a cifras presentadas por GFK Adimark, se aprecia un crecimiento en ventas respecto al año anterior de 35,3% en unidades (53.928 viviendas v/s 39.863) y de 45,4% en montos transados (MUF 217.697 v/s MUF 149.701), aumento explicado principalmente por la presión que ejerció en la industria la reforma tributaria impulsada por el gobierno.

Analizando la evolución por segmentos, en el mercado de las casas se observa una caída para el año de 4,0% en unidades (9.056 v/s 9.348), pero un aumento de un 6,4% en montos (MUF 44.503 v/s 41.841). Para los departamentos, por su parte, se aprecia un incremento en ventas, de un 47,5% en unidades (44.872 v/s 30.425) y de un 60,6% en montos (MUF 173.19. v/s 107.860). De lo anterior, se deduce que el mercado ha crecido en unidades de mayor valor.

Asimismo, dentro del mercado de casas nuevas en Santiago, se destaca el volumen de ventas del año 2015 en la comuna de Colina, con un total de MUF 10.565, equivalente a una participación de mercado del 23,7% (Fuente: GFK Adimark). Cabe señalar que Manquehue concentra un volumen importante de su oferta de proyectos en la comuna de Colina, con productos que van entre las UF 2.000 y UF 24.000 en casas y más recientemente departamento.

Sobre la evolución del mercado en materia de financiamiento para la vivienda, se aprecia un aumento en las restricciones de los créditos. Al respecto, durante el segundo semestre de 2015, conversamos con la Banca para conocer el efecto que tendría en la oferta de productos hipotecarios y la respuesta fue bastante unánime al indicar que habría una restricción al financiamiento mayor al 80%. Sin embargo, algunos bancos indicaban que el porcentaje a financiar se vería caso a caso.

Dada esta incertidumbre y considerando que durante la parte final del 2015 más del 50% de los cierres correspondería a ventas escriturables bajo esta nueva normativa, modificamos las exigencias mínimas de pie pasando de un 10% a un 15%, de este modo, al elevar la exigencia de pie, si el banco otorgaba un 80% de financiamiento a nuestros clientes, estos sólo tendrían que conseguir un 5% adicional y no un 10%. En paralelo a nuestro cambio, el resto del mercado también elevó las exigencias de pie a fin de evitar desistimientos masivo durante el 2016.

En la parte final del año se observó una leve disminución en la oferta de financiamiento por el 90%.

8. ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Compañía están referidos a variables económicas fundamentales y a posibles políticas públicas que no den flexibilidad y eficiencia al sector.

Variables Económicas: los siguientes factores afectan la demanda de vivienda:

a) Nivel de empleo y continuidad de fuentes laborales para servir deudas hipotecarias:

Durante el año 2015 se produjo una disminución en la tasa de desempleo respecto del año anterior, alcanzando un máximo anual de 6,6% entre los meses de Mayo y Agosto, no obstante lo cual el año termina con una cifra del 5,8%. Para el año 2015, por su parte, en una primera medición para el período noviembre 2015-enero 2016 no se aprecian variaciones en dicho indicador.

b) Estabilidad económica, crecimiento del PIB y expectativas económicas del consumidor:

Durante al año 2015 el IMACEC presentó una tendencia más bien débil, particularmente durante el 2º semestre, cerrando el año con un 2%. Respecto a las expectativas de los consumidores, durante el año 2015 se apreció una caída significativa de éstas, alcanzando su punto más bajo en el mes de agosto con un nivel de 33,9% para el IPEC (Índice de Percepción de la Economía ADIMARK).

c) Eficiencia y desarrollo del mercado financiero que permita el acceso al crédito en términos competitivos a todos los niveles socioeconómicos de la sociedad:

Actualmente existe un mercado muy desarrollado en esta materia, con distintos tipos de productos según el segmento específico atendido.

d) Los niveles de inventario del mercado inmobiliario, de productos terminados y en proceso:

Durante el año 2015 los niveles de oferta han presentado una tendencia más bien creciente respecto al período anterior, hubo una incorporación de 424 que iniciaron su venta, un 34% mayor que el año anterior. Con esto el año finalizó con un total de 34.021 viviendas nuevas en Santiago en oferta, cifra un 16,5% superior a la verificada en diciembre del año anterior (Fuente GFK Adimark). No obstante lo anterior, la oferta en Santiago se concentra en una entrega futura, en donde el 87,4% es venta sobre los 12

meses de entrega, y solo un 2,5% de viviendas para entrega inmediata. La principal venta futura se concentra en los departamentos con 28.538 unidades, de las cuales 2040 tiene fecha de entrega mayor a 37 meses.

En relación a los niveles de venta, esta aumentó un 35,3% en relación al año anterior, con un total de 53.928 unidades, de las cuales 21,8% corresponde a venta en Blanco, 71,5% Venta en Verde y 6,7% Entrega Inmediata.

Esto podría generar un riesgo de una mayor cantidad de desistimientos, en caso que las condiciones de financiamiento no sean las óptimas para el cliente.

e) En materia de costos de construcción:

Durante el último año se moderó la tendencia al alza en los mismos, generando una mayor estabilidad en esta materia. El índice de Costos de Edificación; que considera materiales, sueldos y salarios, entre otros; cerró el año 2015 con un 1,9%, dicho índice el año anterior alcanzó un 8,5% (Fuente: Cámara Chilena de la Construcción). Los primeros meses del año 2016 muestran una leve tendencia a la baja.

f) La inflación:

Es una variable de gran impacto en el nivel de expectativas de los clientes, e influye en forma significativa en las decisiones de consumo de los clientes, particularmente en los bienes inmobiliarios. Durante el año 2015 ésta ha seguido una tendencia más bien creciente, cerrando el año con 4,4%, Sin embargo, dicha inflación fue 20 bps menores que el año anterior.

g) Variables Regulatorias y Reglamentarias:

La industria, si bien es altamente competitiva, es un mercado en que la autoridad sectorial y municipal interviene fuertemente a través de leyes, reglamentos, planos reguladores y procesos aprobatorios y de recepción de proyectos que al ser por esencia discrecionales, agregan riesgo al sector:

- Planes Reguladores que definen normas de suelo, vialidades, constructibilidad de los terrenos, y están sujetos a las variaciones que la autoridad municipal resuelva en concordancia con la comunidad local. Este factor está íntimamente ligado a la disponibilidad de tierra para nuevos proyectos.
- Legislación sectorial propuesta a través de los respectivos Ministerios, principalmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- Reglamentos emanados desde el Ministerio de Vivienda y otros relacionados: Obras Públicas, Transporte y Telecomunicaciones, Agricultura y CONAMA, principalmente.

- Costos adicionales que afecten a los proyectos por sobre las provisiones realizadas al momento de evaluar el proyecto: impacto vial, mitigaciones ambientales, aporte aguas lluvias, entre otros.

h) Reforma tributaria:

Mención aparte merece este año la reforma tributaria, que tendrá diversos impactos en el sector inmobiliario, toda vez que se modifica el acto gravado con IVA, incorporando a las viviendas. Asimismo, también se producen alzas en el impuesto de timbre y estampillas.

La especulación durante el 2015 que provoco la incorporación del IVA en las ventas desde el 2016, adelanto la demanda de muchos compradores, esto puede estar asociado al aumento del 35,3% del mercado principalmente en departamentos entre UF1.000 y UF 3.000 asociado al mercado de inversionistas. Este adelanto de demanda podría provocar una disminución en las ventas durante este año 2016.

INMOBILIARIA MAQUEHUE S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años
terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
e informes de los auditores independientes

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Manquehue S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y subsidiarias, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros descrita en Nota 02 a los estados financieros consolidados. La Administración también es responsable por el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión sobre la base regulatoria de contabilización

En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Manquehue S.A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esa fechas, de acuerdo con instrucciones y normas de preparación y presentación de información financiera emitidas por la Superintendencia de Valores y Seguros descritas en Nota 02.

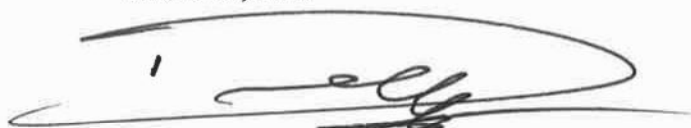
Base de contabilización

Tal como se describe en Nota 02 a los estados financieros consolidados, en virtud de sus atribuciones la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas, registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, cambiando el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

Sin embargo, no obstante que fueron preparados sobre las mismas bases de contabilización, los estados consolidados de resultados integrales y la conformación de los correspondientes estado consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, en lo referido al registro de diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos, no son comparativos de acuerdo a lo explicado en el párrafo anterior y cuyo efecto se explica en nota 02.



Santiago, Chile
Marzo 29, 2016



Daniel Fernández P.
RUT: 10.048.063-8

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondientes al ejercicio terminado al
31 de diciembre de 2015 y 2014



INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	60
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO.....	60
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN...	62
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	63
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO.....	64
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	66
1	INFORMACIÓN GENERAL.....	66
1.1	Constitución y operación de la Sociedad	66
1.2	Descripción del negocio	67
2	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS	
	CONTABLES	69
2.1.	Bases de preparación	69
2.2.	Nuevos pronunciamientos contables	71
2.3.	Bases de consolidación.....	77
2.4.	Entidades Subsidiarias.....	80
2.5.	Moneda funcional.....	82
2.6.	Efectivo y equivalentes al efectivo	82
2.7.	Instrumentos financieros	82
2.8.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	83
2.9.	Inventarios	84
2.10.	Activos intangibles distintos a la plusvalía	85
2.11.	Menor Valor o plusvalía comprada (Goodwill).....	85
2.12.	Propiedades, planta y equipo	86
2.13.	Propiedades de inversión	87
2.14.	Costos financieros.....	87
2.15.	Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	87
2.16.	Activos no corrientes mantenidos para la venta	88
2.17.	Préstamos que devengan intereses.....	88
2.18.	Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	88
2.19.	Provisiones	88
2.20.	Beneficios a los empleados	89
2.21.	Arrendamientos.....	89
2.22.	Contratos de construcción	90
2.23.	Capital social	90
2.24.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	90
2.25.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	91
2.26.	Reconocimiento de ingresos	91
2.27.	Distribución de dividendos.....	92
2.28.	Reformulación de los estados financieros.....	93

3	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	94
3.1.	Factores de Riesgo	94
3.2.	Riesgo de mercado	94
3.3	Riesgo legal	95
3.4	Riesgo financiero	95
4	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	98
4.1	Estimación del deterioro de activos y plusvalía	98
4.2	Estimación provisión grado de avance.	98
4.3	Estimación provisión garantía legal.	98
4.4	Vida útil y valores residuales de intangibles, propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión.	99
4.5	Valor justo o valor razonable de activos y pasivos.	99
4.6	Provisión costos de urbanización.	99
4.7	Litigios y contingencias	99
5	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	100
6	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS.....	102
7	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	103
8	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y DERECHOS POR COBRAR.....	104
9	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	108
9.1	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	109
9.2	Directorio y Gerencia de la Sociedad.....	113
10	INVENTARIOS.....	114
11.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	115
12.	INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	117
13.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.....	121
14.	PLUSVALÍA.....	122
15.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.....	123
15.1.	Detalle de los rubros	123
15.2.	Vidas útiles	124
15.3.	Reconciliación de cambios en propiedades planta y equipo.....	125
15.4.	Activos sujetos a arrendamientos financieros	126
16.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	127
16.1.	Propiedades de inversión	127
17.	IMPUESTOS DIFERIDOS	128
17.1.	Activos y pasivos por impuestos diferidos.....	128
17.2.	Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	129
18.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	130
18.1.	Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses	130
18.2.	Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos	131

18.3.	Arrendamiento financiero, valor contable	140
18.4.	Arrendamiento financiero, valor nominal.....	141
18.5.	Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos	142
18.6.	Arrendamiento Financiero, valor contable.....	150
18.7.	Arrendamiento Financiero, valor nominal.....	152
19.	CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	154
20.	PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES	155
20.1.	Provisiones – saldos	155
20.2.	Movimiento de las provisiones.....	156
21.	BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	158
22.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	159
23	PATRIMONIO NETO.....	160
23.1	Capital suscrito y pagado.	160
23.2	Número de acciones suscritas y pagadas.....	160
23.3	Dividendos	160
23.4	Otras reservas	160
23.5	Participaciones no controladores.....	161
23.6	Gestión de capital	162
24	INGRESOS	163
24.1	Ingresos de actividades ordinarias	163
25	COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	164
25.1	Costos y gastos por naturaleza	164
25.2	Costos y gastos de personal	164
25.3	Depreciación y amortización.....	165
25.4	Resultados financieros	165
25.5	Otras ganancias (pérdidas)	166
25.6	Resultado por unidad de reajuste	166
26.	RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	167
27	UTILIDAD POR ACCIÓN	169
28	CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	169
28.1	Juicios y Acciones Legales.....	169
28.2	Compromisos y Restricciones	172
28.3	Garantías.....	173
29.	DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (NO AUDITADO).....	176
30.	MEDIO AMBIENTE	177
31.	CONTRATOS DE DERIVADOS	177
32.	HECHOS POSTERIORES	178

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nº Notas	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	11.690.005	10.763.006
Otros activos financieros	6	585.748	585.748
Otros activos no financieros	7	139.243	35.215
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	38.744.828	33.553.197
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	6.738.895	3.582.071
Inventarios	10	93.395.372	99.816.518
Activos por impuestos	11	6.654.758	6.246.297
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		157.948.849	154.582.052

ACTIVOS NO CORRIENTES

Otros activos no financieros	7	840.562	132.178
Derechos por cobrar	8	342.319	191.237
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	7.980.159	9.698.965
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	5.492.646	4.791.776
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	674.008	722.952
Plusvalía	14	59.184	186.405
Propiedades, planta y equipo	15	5.989.520	6.383.309
Propiedades de inversión	16	118.424.455	117.724.491
Activos por impuestos diferidos	17.3	21.426.108	18.327.310
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		161.228.961	158.158.623
TOTAL DE ACTIVOS		319.177.810	312.740.675

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

	Nº Notas	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Otros pasivos financieros	18	60.332.737	58.367.176
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	19	16.775.852	15.754.883
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	2.375	2.286
Otras provisiones	20	10.789.437	11.607.791
Pasivos por Impuestos	11	3.955.671	2.474.080
Otros pasivos no financieros	22	2.637.087	2.762.694
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		94.493.159	90.968.910

PASIVOS NO CORRIENTES

Otros pasivos financieros	18	25.555.888	27.355.489
Otras cuentas por pagar	19	15.798.994	5.628.620
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	746.743	717.548
Pasivos por impuestos diferidos	17.3	1.813.820	1.517.281
Otras provisiones	20	22.424.140	34.296.730
Provisiones por beneficios a los empleados	21	311.849	458.092
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		66.651.434	69.973.760
TOTAL PASIVOS		161.144.593	160.942.670

PATRIMONIO NETO

Capital emitido	23.2	83.784.885	83.784.885
Ganancias (pérdidas) acumuladas		28.265.985	24.509.188
Otras reservas	23.4	(6.505)	(10.978)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		112.044.365	108.283.095
Participaciones no controladoras	23.5	45.988.852	43.514.910
TOTAL PATRIMONIO NETO		158.033.217	151.798.005

TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS

319.177.810 **312.740.675**

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultados Por Función	Nº Notas	01-01-2015 al	01-01-2014 al
		31-12-2015	31-12-2014
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	97.884.661	110.514.558
Costo de ventas	25.1	(71.551.378)	(80.550.146)
Ganancia bruta		26.333.283	29.964.412
Gasto de administración	25.1	(13.216.634)	(11.040.330)
Otras ganancias (pérdidas)	25.5	843.146	424.358
Ingresos financieros	25.4	491.756	471.076
Costos financieros	25.4	(1.867.948)	(2.704.074)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	255.456	398.629
Resultados por unidades de reajuste	25.6	(792.560)	(1.478.338)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		12.046.499	16.035.733
Gasto por impuestos a las ganancias	26	(2.620.473)	(1.687.438)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		9.426.026	14.348.295
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		9.426.026	14.348.295
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		5.366.852	10.423.452
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	23.5	4.059.174	3.924.843
Ganancia (pérdida)		9.426.026	14.348.295
Ganancias (pérdida) por acción			
Acciones comunes			
Ganancia (pérdida) básica por acción	27	10,67	20,73
Ganancia (pérdida) básica por acción operaciones continuas	27	10,67	20,73

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambio en el patrimonio		Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período actual 01.01.2015		83.784.885	(10.978)	24.509.188	108.283.095	43.514.910	151.798.005
Cambios en patrimonio							
Ganancia (pérdida)		-	-	5.366.852	5.366.852	4.059.174	9.426.026
Resultado integral		-	-	5.366.852	5.366.852	4.059.174	9.426.026
Dividendos		-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos	20.1	-	-	(1.610.055)	(1.610.055)	-	(1.610.055)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	23.4	-	4.473	-	4.473	(1.585.232)	(1.580.759)
Total de cambios en patrimonio		-	4.473	3.756.797	3.761.270	2.473.942	6.235.212
Saldo final al 31.12.15	23.2	83.784.885	(6.505)	28.265.985	112.044.365	45.988.852	158.033.217

Estado de cambio en el patrimonio		Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo Inicial período anterior 01.01.2014 previamente informado		107.263.454	(21.194.799)	14.937.686	101.006.341	50.264.064	151.270.405
Ajustes de reexpresión	2.29	-	-	(211.157)	(211.157)	-	(211.157)
Saldo Inicial período anterior 01.01.2014		107.263.454	(21.194.799)	14.726.529	100.795.184	50.264.064	151.059.248
Cambios en patrimonio							
Ganancia (pérdida)		-	-	10.423.452	10.423.452	3.924.843	14.348.295
Resultado integral		-	-	10.423.452	10.423.452	3.924.843	14.348.295
Dividendos		-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos	20.1	-	-	(3.127.035)	(3.127.035)	-	(3.127.035)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	23.4	(23.478.569)	21.183.821	2.486.242	191.494	(10.673.997)	(10.482.503)
Total de cambios en patrimonio		(23.478.569)	21.183.821	9.782.659	7.487.911	(6.749.154)	738.757
Saldo final al 31.12.14	23.2	83.784.885	(10.978)	24.509.188	108.283.095	43.514.910	151.798.005

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2015 al 31-12-2015	01-01-2014 al 31-12-2014
	M\$	M\$
Estado de flujos de efectivo		
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	93.366.540	105.950.141
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(62.303.149)	(65.937.266)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(19.909.047)	(20.547.101)
Dividendos pagados	(3.745.425)	(2.394.201)
Intereses pagados	(191.640)	(509.870)
Intereses recibidos	105.148	194.486
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.659.593)	(206.742)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	83.468
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	5.662.834	16.632.915
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias y u otros negocios	-	87.749
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(1.161.917)	(10.497.700)
Préstamos a entidades relacionadas	(2.419.189)	(9.379.561)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	14.310	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(730.066)	(1.174.074)
Compras de activos intangibles	-	(115.627)
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	(206.437)
Cobros a entidades relacionadas	25.362	1.901.768
Dividendos recibidos	748.336	500.829
Otras entradas (salidas) de efectivo	(84.165)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(3.607.329)	(18.883.053)

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nº NOTA	01-01-2014 al 31-12-2015 M\$	01-01-2013 al 31-12-2014 M\$
Estado de flujos de efectivo (continuación)			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		3.547.438	1.418.236
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(1.362.904)	(1.674.198)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		51.539.649	54.982.034
Préstamos de entidades relacionadas		2.201.588	-
Pagos de préstamos		(49.680.235)	(50.501.222)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(2.544.019)	(2.471.710)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		-	(31.482)
Dividendos pagados		(3.127.035)	(2.886.212)
Intereses pagados		(1.702.988)	(1.803.296)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(1.128.506)	(2.967.850)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		926.999	(5.217.988)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		926.999	(5.217.988)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo		10.763.006	15.980.994
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	11.690.005	10.763.006

Las notas adjuntas números 1 a 32 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operación de la Sociedad

Inmobiliaria Manquehue S.A., RUT N° 88.745.400-0, domiciliada en Avenida Santa María N° 6.350, oficina 401, comuna de Vitacura, Santiago de Chile, es una sociedad anónima cerrada inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes de la Superintendencia de Valores y Seguros, que se constituyó por escritura pública de fecha 16 de marzo de 1982, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Ana María Sepúlveda Fuentes, cuyo extracto se inscribió a fojas 5.715 N° 3.074 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el año 1982, y se publicó en el Diario Oficial del 24 de abril del mismo año.

Hasta la fecha la Sociedad ha sido modificada en diversas oportunidades, las que se registran al margen de su inscripción social.

Su modificación más relevante fue la transformación de “Inmobiliaria y Urbanizadora Manquehue Limitada” en Inmobiliaria Manquehue S.A., según consta de la escritura pública de fecha 27 de diciembre del año 2007, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, cuyo extracto se inscribió a fojas 4.441 N° 3.053 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el año 2008, y se publicó en el Diario Oficial del 28 de enero del mismo año.

Los accionistas de Inmobiliaria Manquehue S.A. son Roble Uno S.A.; Roble Dos S.A.; Roble Tres S.A.; Roble Cuatro S.A.; Roble Cinco S.A.; Roble Seis S.A.; Roble Siete S.A.; Roble Ocho S.A., y Moreka S.A.

El objeto de la sociedad es: (a) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; (b) La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, sean bienes raíces rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos, y la construcción de edificios de cualquier especie, en éstos u otros bienes por cuenta propia o ajena; (c) La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; (d) La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas; y (e) La compraventa, importación, exportación, distribución, consignación, representación o intermediación en relación con cualquier clase de bienes.

Inmobiliaria Manquehue S.A. desarrolla sus actividades a través de un conjunto de filiales en el área inmobiliaria, de construcción, y servicios, en forma individual o asociada a distintas sociedades.

Para ello mantuvo primeramente su filial Constructora Manquehue Limitada, con su giro de construcción de inmuebles u obras de cualquier especie en éstos u otros bienes, y la transformó en la matriz de las empresas constructoras afiliadas y luego creó dos sociedades matrices para las áreas inmobiliarias y de servicios, y que son las que se detallan a continuación:

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

a) Manquehue Desarrollos Limitada; Sociedad constituida según escritura pública con fecha 31 de octubre de 2006, creada para agrupar todas las filiales inmobiliarias, y que tiene por objeto:

- a) La adquisición, enajenación, explotación, arrendamiento, y administración de toda clase de bienes raíces o bienes muebles, sea en forma directa o a través de otras Sociedades, b) El loteo y urbanización, por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, de bienes raíces rurales urbanos, c) Inversión de toda clase de bienes muebles incorporales tales como acciones, bonos, debentures, cuotas y derechos en todo tipo de Sociedades y en toda clase de títulos o valores mobiliarios, y la percepción de sus frutos.

b) Con fecha 12 de diciembre de 2006, se creó la filial Manquehue Servicios Ltda., con el objeto de prestar servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas de ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura.

1.2 Descripción del negocio

Manquehue desarrolla sus actividades a través de un conjunto de filiales en las áreas inmobiliaria y de construcción, en forma individual o asociada a distintas instituciones, con participaciones que fluctúan entre un 50% y un 100%. En términos globales su participación alcanza del orden de un 77% del volumen de negocios que gestiona.

i) Manquehue Desarrollos

Agrupadas en esta sociedad se encuentran las participaciones que posee Manquehue en todos los proyectos que desarrolla a través de las distintas filiales creadas para tal efecto y de las cuales Manquehue posee entre un 50% y un 100% de participación. Dentro de los socios en cada proyecto se encuentran otros gestores inmobiliarios, constructoras y fondos de inversión.

El área de negocios de esta Sociedad se centra en el mercado inmobiliario de primera vivienda de casas y departamentos en la Región Metropolitana, y en el mercado de primera vivienda de casas en regiones, particularmente en la zona de Machalí en la VI región.

Cada filial desarrolla un proyecto inmobiliario a la vez, contratando los servicios de gestión inmobiliaria, administración y comercial a Manquehue Servicios Ltda., y los de construcción y posventa a Constructora Manquehue Ltda. Excepcionalmente existen proyectos en que la construcción es desarrollada por los socios del área inmobiliaria del proyecto, ya sea a través de filiales en las que participa Manquehue, como es el caso de "Ciudad del Sol" en el que construye directamente el socio respectivo.

ii) Constructora Manquehue

Constructora Manquehue Ltda. y sus filiales abarcan fundamentalmente las áreas de urbanización y edificación asociadas a la vivienda, construyendo la mayoría de los proyectos que desarrolla actualmente Manquehue.

Dentro de los objetivos de la incorporación de la construcción a la gestión de Manquehue se encuentran capturar el margen de utilidad del negocio (al igual que casi el 100% de las grandes inmobiliarias), flexibilidad (modificaciones, plazos entre otros), control de calidad de posventa, y sinergias positivas, entre otros.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

iii) Manquehue Servicios

Manquehue Servicios Ltda. es la sociedad que presta todos los servicios de gestión inmobiliaria (desarrollo y gestión proyectos), administración, gestión legal, gestión comercial (ventas y marketing), y gestión de posventa a las distintas filiales.

iv) Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios

Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. comercializa macrolotes para el desarrollo de proyectos habitacionales y de equipamiento complementario según un plan de negocios específico. En este esquema operativo, Manquehue, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios como Montepiedra y Los Maderos, ha debido comprar a Piedra Roja los terrenos requeridos para su desarrollo a valores de mercado, transformándose con ello en uno de los posibles operadores inmobiliarios adquirentes de terrenos.

1.3 Inscripción en el Registro de Valores

A partir del 18 de junio de 2008, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores y Seguros con el N° 1.004, quedando sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

La Ley N° 20.382 de octubre de 2009, sobre “Gobiernos Corporativos de las empresas”, estableció, entre otras materias, que la inscripción de aquellas sociedades que no sean emisores de valores de oferta pública quedará cancelada del Registro de Valores a partir del 1 de enero de 2010, pasando a formar parte y quedando inscrita, por el solo ministerio de la ley, en el nuevo Registro Especial de Entidades Informantes.

En consecuencia con esto, la Superintendencia de Valores y Seguros emitió el Oficio Circular N° 600 en el cual impartió instrucciones relativas al funcionamiento del Registro y ratificó el 1 de enero de 2010 como la fecha de vigencia en que las empresas, entre las cuales se incluye Inmobiliaria Manquehue S.A., pasan a formar parte de él.

A contar del 9 mayo del 2010, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Especial de Entidades Informantes con el número 186, sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

1.4 Segmentos de negocios

No se reporta información por segmentos de negocios, de acuerdo a lo establecido en NIIF N°8 “Segmentos de operación”, debido a que la Sociedad no ha emitido instrumentos de deuda ni de patrimonio que se negocien en un mercado público, ni se ha registrado o está en proceso de registro de sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con la finalidad de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público. De esta manera, la Sociedad queda fuera del alcance de dicha norma.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES

2.1. Bases de preparación

Los Estados Financieros consolidados de la Sociedad por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido preparados de acuerdo a Normas de la Superintendencia de Valores y Seguros que consideran las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), excepto por el tratamiento del efecto directo del incremento de la tasa de impuesto de primera categoría introducido por la Ley 20.780, establecido en el Oficio Circular N° 856 de la SVS del 17 de octubre de 2014, según se explica a continuación.

La Superintendencia de Valores y Seguros, en virtud de sus atribuciones, con fecha 17 de octubre de 2014 emitió el Oficio Circular N°856 instruyendo a las entidades fiscalizadas a registrar en el ejercicio respectivo contra patrimonio, las diferencias en activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780.

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

Esta instrucción emitida por la SVS significó un cambio en el marco de preparación y presentación de información financiera adoptado hasta esa fecha, dado que el marco anterior (NIIF) requiere ser adoptado de manera integral, explícita y sin reservas.

El efecto de este cambio al 31 de diciembre de 2014 en las bases de contabilidad significó un abono a los resultados acumulados por un importe de M\$2.486.242, que de acuerdo a NIIF debería ser presentado con abono a resultados del año.

Para todas las otras materias relacionadas con los presentes estados financieros, la Sociedad utiliza las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) emitidas por el IASB.

La información contenida en estos estados financieros consolidados considera las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los periodos cubiertos y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

2.1. Bases de preparación (continuación)

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad en Sesión celebrada con fecha 29 de marzo de 2016.

Los presentes Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados Consolidados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados Consolidados de Resultados Integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados Consolidados de Flujo de Efectivo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014.

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

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 un pasivo, la Sociedad tiene en cuenta las características de los activos o pasivos si los participantes del mercado toman esas características a la hora de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de valoración y / o revelación de los estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de:

- i) Las transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2,
- ii) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, 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 del pasado y las expectativas futuras.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIC 19, Beneficios a los empleados - Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados</p> <p>Las modificaciones aclaran los requisitos que se relacionan con la forma en las contribuciones de los empleados o terceros que están vinculados con el servicio deben ser atribuidas a los períodos de servicio. Si el monto de las contribuciones es independiente del número de años de servicio, las contribuciones, puede, pero no se requiere, ser reconocidas como una reducción en el coste de los servicios en el período en el que el servicio relacionado se presta.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
<p>Mejoras Anuales CICLO 2010 - 2012 mejoras a seis NIIF</p> <p>NIIF 2 Pagos basados en acciones. Modifica las definiciones de "condiciones de adquisición de derechos" y "condiciones de mercado", y añade las definiciones de "condición de rendimiento " y "condiciones de servicio".</p> <p>NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Contabilización de consideraciones contingentes en una combinación de negocio, y en la contabilización de activo o pasivo a valor razonable al cierre del ejercicio.</p> <p>NIIF 8 Segmentos de Operación. Requiere la revelación de los juicios hechos por la administración en la aplicación de los criterios de agregación a los segmentos operativos.</p> <p>NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable. Aclara que la emisión de la NIIF 13 y la modificación de NIIF 9 y NIC 39 no eliminan la posibilidad de medir ciertos créditos y cuentas por pagar a corto plazo sin proceder a descontar.</p> <p>NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo, NIC 38 Activos Intangibles. Aclara que el importe bruto de la propiedad, planta y equipo se ajusta de una manera consistente con una revalorización del valor en libros.</p> <p>NIC 24 Revelaciones de Partes Relacionadas. Aclara cómo los pagos a entidades que prestan servicios de gestión han de ser revelados.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
<p>Mejoras Anuales Ciclo 2011 - 2013 mejoras a cuatro NIIF</p> <p>NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF. Aclara qué versiones de las NIIF se pueden utilizar en la adopción inicial.</p> <p>NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Aclara que la NIIF 3 excluye de su ámbito un acuerdo conjunto.</p> <p>NIIF 13 Mediciones de Valor Razonable. Aclara el alcance de la excepción de cartera (párrafo 52)</p> <p>NIC 40 Propiedad de Inversión. Aclaración de la interrelación de la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar la propiedad como propiedad de inversión o la propiedad ocupada por el propietario.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas, pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 9, Instrumentos Financieros</p> <p>Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o fair value. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizados serán probados por deterioro.</p> <p>El 19 de Noviembre de 2013, el IASB emitió una versión revisada de NIIF 9, la cual introduce un nuevo capítulo a NIIF 9 sobre contabilidad de cobertura, implementando un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que está diseñado para estar estrechamente alineado con como las entidades llevan a cabo actividades de administración de riesgo cuando cubre la exposición de riesgos financieros y no financieros. La versión revisada de NIIF 9 permite a una entidad aplicar solamente los requerimientos introducidos en NIIF 9 (2010) para la presentación de las ganancias y pérdidas sobre pasivos financieros designados para ser medidos a valor razonable con cambios en resultados sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9, lo que significa que la porción del cambio en el valor razonable relacionado con cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad puede ser presentado en otro resultado integral en lugar de resultados.</p> <p>La versión final emitida en 2014 reemplaza la IAS 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", y contiene los siguientes requerimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clasificación y Medición: Los instrumentos financieros son clasificados en referencia al modelo de negocios dentro del cual son tomados y sus características contractuales. - Impairment: introduce el modelo de "pérdida de crédito esperada" para la medición del impairment de los activos financieros. - Hedge Accounting: introduce un nuevo modelo de contabilidad de cobertura, diseñado para estar más alineado con las actividades como las entidades administran el riesgo y la exposición de riesgo para cobertura financiera y no financiera. - Desreconocimiento: requisitos para el "desreconocimiento" de activos y pasivos financieros reconocidos bajo IAS 39. 	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018</p>
<p>NIIF 14, Cuentas de regulación diferidas</p> <p>Esta Norma es aplicable a entidades que adoptan por primera vez las NIIF, están involucradas en actividades con tarifas reguladas, y reconocimiento de importes por diferimiento de saldos de cuentas regulatorias en sus anteriores principios contables generalmente aceptados.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Nuevas NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes</p> <p>NIIF 15 proporciona un modelo único basado en principios, de cinco pasos que se aplicará a todos los contratos con los clientes.</p> <p>Los cinco pasos en el modelo son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Identificar el contrato con el cliente ii) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato iii) Determinar el precio de la transacción iv) Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos v) Reconocer ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño. <p>Se ofrece orientación sobre temas tales como el punto en que se reconoce los ingresos, y diversos asuntos relacionados. También se introducen nuevas revelaciones sobre los ingresos.</p> <p>Esta norma reemplazará a las NIC 11 y NIC 18, y a las interpretaciones relacionadas con ellas (CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31).</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018</p>
<p>NIIF 16 Arrendamientos</p> <p>El 13 de enero de 2016, el IASB publicó una nueva norma, NIIF 16 “Arrendamientos”. La nueva norma implicará que la mayoría de los arrendamientos sean presentados en el balance de los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilización para los arrendadores permanece mayoritariamente sin cambios y se retiene la distinción entre arrendamientos operativos y financieros.</p> <p>NIIF 16 reemplaza NIC 17 “Arrendamientos” e interpretaciones relacionadas y es efectiva para períodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2019, se permite la aplicación anticipada, siempre que NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes” también sea aplicada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019</p>
<p>Enmiendas NIIF</p>	<p>Fecha de aplicación obligatoria</p>
<p>Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11)</p> <p>Modifica la NIIF 11 Acuerdos conjuntos para exigir a una entidad adquirente de una participación en una operación conjunta en la que la actividad constituye un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios) a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicar todas las combinaciones de negocios que representan los principios de la NIIF 3 y otras NIIF - Revelar la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para las combinaciones de negocios. 	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Enmiendas NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Aclaración de los métodos aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38)</p> <p>Las enmiendas son una orientación adicional sobre cómo se debe calcular la depreciación y amortización de propiedad, planta y equipo y activos intangibles.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>Agricultura: Plantas "para producir frutos" (Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Introduce el término "plantas productivas" en el ámbito de aplicación de la NIC 16 en lugar de la NIC 41, lo que permite que este tipo de activos se contabilicen como una propiedad, planta y equipo y su medición posterior al reconocimiento inicial sobre la base del costo o revaluación de acuerdo con la NIC 16. - La definición de «plantas productivas» como una planta viva que se utiliza en la producción o suministro de productos agrícolas, en donde se espera tener los productos para más de un período y tiene un riesgo remoto de que se vendan como productos agrícolas. - Aclara que los productos que crecen en las plantas productivas permanecen dentro del alcance de la NIC 41. 	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>Método de la participación en los Estados Financieros Separados Individuales (Modificaciones a la NIC 27)</p> <p>Restablece que las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, sean opcionalmente valoradas usando el método de la participación, en los estados financieros individuales de una entidad.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>Venta o aportación de activos entre un Inversor y su asociada o negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)</p> <p>Modificación para aclarar el tratamiento de la venta o la aportación de los activos de un inversor a la asociada o negocio conjunto, de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requiere el pleno reconocimiento en los estados financieros del inversor de las ganancias y pérdidas que surjan de la venta o aportación de activos que constituyen un negocio (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios) - Requiere el reconocimiento parcial de las ganancias y pérdidas donde los activos no constituyen un negocio, es decir, una ganancia o pérdida es reconocida sólo en la medida de los intereses de los inversores no relacionados a dicha asociada o negocio conjunto. 	<p>Fecha de vigencia aplazada indefinidamente</p>

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Enmiendas NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Mejoras Anuales CICLO 2012 - 2014 mejoras a cuatro NIIF</p> <p>Hace enmiendas a las siguientes normas:</p> <p>NIIF 5 - Agrega una guía específica en la NIIF 5 para los casos en los que una entidad reclasifica un activo mantenido para la venta a mantenidos para distribuir a los propietarios o viceversa, y los casos en los que la contabilidad de los mantenidos para distribuir se interrumpe.</p> <p>NIIF 7 - Orientación adicional para aclarar si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.</p> <p>NIC 9 - Aclara que los bonos corporativos de alta calidad utilizados en la estimación de la tasa de descuento para los beneficios postempleo deben estar denominados en la misma moneda que la del beneficio a pagar.</p> <p>NIC 34 - Aclara el significado de "en otro lugar del informe intermedio" y requiere una referencia cruzada.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2016</p>
<p>Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 1)</p> <p>La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aclaración de que la información no debe ser oscurecida por la agregación o proporcionando información inmaterial, consideraciones de importancia relativa se aplican a las todas las partes de los estados financieros, e incluso cuando una norma requiere una divulgación específica, se aplican consideraciones de importancia relativa; - Aclaración de que los ítems que se presentarán en estos estados pueden desagregarse y agregarse como guía relevante y adicional sobre los subtotales en estas declaraciones y aclaraciones que la participación de una entidad de la OCI de asociados por puesta en equivalencia y negocios conjuntos se debe presentar en su conjunto como artículos de una sola línea en función de si es o no posteriormente se reclasifica a resultados; - Ejemplos de posibles formas de ordenar las notas para aclarar que la comprensibilidad y comparabilidad se deben considerar al determinar el orden de las notas y de demostrar que las notas no tienen que ser presentados en el orden hasta el momento figuran en el párrafo 114 de la NIC 1. 	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Enmiendas NIIF, continuación	Fecha de aplicación obligatoria
<p>Entidades de Inversión: Aplicación de la excepción de Consolidación (enmiendas a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28)</p> <p>Aclara los problemas que han surgido en el contexto de la aplicación de la excepción de consolidación de entidades de inversión.</p> <p>Estas modificaciones de alcance restringido aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus filiales. Las modificaciones además disminuyen las exigencias en circunstancias particulares, reduciendo los costos de la aplicación de las Normas.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2016</p>
<p>NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas</p> <p>El 19 de enero de 2016, el IASB publicó enmiendas finales a NIC 12 Impuesto a las ganancias.</p> <p>Las enmiendas aclaran los siguientes aspectos: Las pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable y medidos al costo para propósitos tributarios dan origen a diferencias temporarias deducibles independientemente de si el tenedor del instrumento de deuda esperar recuperar el valor libros del instrumento de deuda mediante su venta o su uso.</p> <p>El valor libros de un activo no limita la estimación de las probables ganancias tributarias futuras.</p> <p>Las estimaciones de utilidades tributarias futuras excluye las deducciones tributarias resultantes del reverso de diferencias temporarias deducibles.</p> <p>Una entidad evalúa un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos. Cuando las leyes tributarias restrinjan la utilización de pérdidas tributarias, una entidad debería evaluar un activo por impuestos diferidos en combinación con otros activos por impuestos diferidos del mismo tipo.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017</p>
<p>NIC 7: Iniciativa de Revelación</p> <p>Las enmiendas son parte del proyecto de iniciativa de revelación del IASB e introducen requisitos adicionales de revelación destinados a abordar las preocupaciones de los inversores de que los estados financieros actualmente no permiten entender los flujos de efectivo de la entidad; en particular respecto de la administración de las actividades financieras. Las modificaciones requieren la revelación de información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos procedentes de actividades financieras. Aunque no existe un formato específico requerido para cumplir con los nuevos requisitos, las modificaciones incluyen ejemplos ilustrativos para mostrar cómo una entidad puede cumplir el objetivo de estas enmiendas.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017</p>

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

2.3. Bases de consolidación

Los Estados Financieros Consolidados incorporan los estados financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

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

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

- (a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- (b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- (c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- (d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

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

La consolidación de una subsidiaria 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 subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

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.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados para asegurar la conformidad con las políticas contables de Manquehue.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

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 subsidiaria 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. Cuando se pierde control de una filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la filial y cualquier participación no controladora.

Cuando los activos de la filial son medidos a montos revaluados o a valor razonable y la correspondiente ganancia o pérdida acumulada ha sido reconocida en otros resultados integrales y acumulada en patrimonio, los importes previamente reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en patrimonio se contabilizan como si la Sociedad hubiese vendido directamente los activos relevantes (es decir, reclasificado a resultados o transferido directamente a resultados retenidos 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 NIC 39 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.

Asociadas y Negocios Conjuntos - Una asociada es una entidad sobre la cual la Sociedad ejerce influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de políticas financieras y operativas, pero no control o control conjunto sobre esas políticas. Los resultados, activos y pasivos de las asociadas son incorporados en estos Estados Financieros utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Cuando la participación de Manquehue en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto excede su participación en éstos, la entidad dejará de reconocer su participación en las pérdidas adicionales. La participación en una asociada o negocio conjunto será el importe en libros de la inversión en la asociada o negocio conjunto determinado según el método de la participación, junto con cualquier participación a largo plazo que, en esencia, forme parte de la inversión neta de la entidad en la asociada o negocio conjunto.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Un Negocio conjunto es un acuerdo por medio del cual las partes tienen un acuerdo de control conjunto que les da derecho sobre los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto se produce únicamente cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control.

Una inversión se contabilizará utilizando el método de la participación, desde la fecha en que pasa a ser una asociada o negocio conjunto. En el momento de la adquisición de la inversión cualquier diferencia entre el costo de la inversión y la parte de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada, se contabilizará como plusvalía, y se incluirá en el importe en libros de la inversión. Cualquier exceso de la participación de la entidad en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada sobre el costo de la inversión, después de efectuar una reevaluación, será reconocida inmediatamente en los resultados integrales.

Los requerimientos de NIC 39 son aplicados para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a las inversiones de la sociedad en asociadas o negocios conjuntos. Cuando sea necesario, la totalidad del importe en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) se prueba por deterioro de acuerdo con la NIC 36 Deterioro del valor de activos, como un único activo mediante la comparación de su importe recuperable (el mayor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costes de venta) con su importe en libros; cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversa de dicha pérdida por deterioro reconocida de acuerdo con la NIC 36, incrementa el valor de la inversión, en función del importe recuperable de la inversión.

La sociedad discontinúa el uso del método del patrimonio, en la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión está clasificada como mantenida para la venta.

Cuando la sociedad mantiene una participación en la antigua asociada o en el negocio conjunto y la participación es un activo financiero, la sociedad mide la participación retenida a su valor razonable a la fecha y el valor de mercado se considera su valor razonable en el reconocimiento inicial, de conformidad con NIC 39.

La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se suspendió, y el valor razonable de cualquier participación mantenida se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida en la disposición de la asociada o negocio conjunto. Además, si la sociedad registró un resultado previamente en otros resultados integrales relacionado a esa asociada o negocio conjunto, dicho importe se debería registrar de la misma forma que si esa asociada o negocio conjunto hubieran vendido directamente los activos o pasivos relacionados.

La sociedad continua usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay una remediación del valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la sociedad reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto, y continua usando el método de la participación, los efectos que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales deberán ser reclasificados a ganancia o pérdida de acuerdo a la proporción de la disminución de participación en dicha asociada. Cuando una sociedad del grupo realiza transacciones con una entidad asociada o un negocio conjunto, las ganancias y

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

pérdidas resultantes de las transacciones con la asociada o con el negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Sociedad solo en la medida de la participación de la asociada o negocio conjunto.

2.4. Entidades Subsidiarias

El siguiente es el detalle de las empresas incluidas en la consolidación:

RUT	Nombre Sociedad		Tipo de Relación	Porcentaje de Participación			
				31-12-2015			31-12-2014
				Directo	Indirecto	Total	Total
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos Spa		Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles Spa	(1)	Filial	-	70,00	70,00	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra Spa		Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra Spa	(2)	Filial	-	70,00	70,00	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda Spa		Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras Spa		Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda Spa		Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.165.666-k	Inmobiliaria La Fuente Spa (1)		Filial	-	100,00	100,00	80,00
76.165.733-k	Inmobiliaria Los Candiles Spa (2)		Filial	-	100,00	100,00	70,00
76.110.236-2	Administradora La Fuente S.A.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.656.930-7	Administradora Los Portones S.A.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.000.430-8	Administradora San Cristóbal Ltda.		Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.		Filial	-	68,344	68,344	68,344
99.579.330-K	Chicureo Comercial S.A.		Filial	-	68,344	68,344	68,344
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.		Filial	99,90	-	99,90	99,90
96.828.130-5	Constructora Manquehue S.A.		Filial	-	75,00	75,00	75,00
76.110.771-2	Fondo De Inversión Privado La Fuente	(3)	Filial	-	100,00	100,00	80,00
76.121.011-4	Fondo De Inversión Privado Los Candiles	(4)	Filial	-	100,00	100,00	70,00
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas S.A.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
77.799.840-4	Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.		Filial	-	81,05	81,05	81,05
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S.A.		Filial	-	81,05	81,05	81,05
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras De Machalí Ltda.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	(5)	Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres Del Cóndor S.A		Filial	-	100,00	100,00	100,00
77.132.010-4	Inmobiliaria Santa Adela Ltda.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos De Colina Ltda.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María De Manquehue S.A.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María Del Mar Ltda.		Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.038.909-9	Los Portones Fondo De Inversión Privado	(6)	Filial	-	-	-	100,00
76.038.858-0	Fondo De Inversión Privado Las Flores	(7)	Filial	-	-	-	68,344
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.		Filial	99,90	0,10	100,00	100,00
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.		Filial	99,90	0,10	100,00	100,00
76.115.471-0	Manquehue Spa		Filial	100,00	-	100,00	100,00
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	(8)	Filial	68,344	-	68,344	68,344
77.549.450-6	Chicureo Inmobiliaria Ltda.		Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.399.720-0	Administradora Las Flores S.A.		Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.361.179-5	San Ignacio Spa	(9)	Filial	-	-	-	68,344

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

- (1) Con fecha 27 de marzo de 2015 se constituye la sociedad por acciones Inmobiliaria El Roble SpA, la que tendrá una duración indefinida y cuyo objeto será desarrollar, construir y comercializar viviendas en la comuna de Colina.
- (2) Con fecha 27 de marzo de 2015 se constituye la sociedad por acciones Inmobiliaria Aguapiedra SpA, la que tendrá una duración indefinida y cuyo objeto será desarrollar, construir y comercializar viviendas en la comuna de Colina.
- (3) Con fecha 20 de junio de 2015, Manquehue Desarrollos Ltda. adquiere de Moneda Desarrollo Inmobiliario Fondo de Inversión 53.000 cuotas del Fondo de Inversión Privado La Fuente. Con esta compra, Manquehue Desarrollos Ltda. es propietaria del 100% de las cuotas de dicho Fondo y de su filial Inmobiliaria La Fuente Spa.
- (4) Con fecha 25 de noviembre de 2015, Manquehue Desarrollos Ltda. adquiere de Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión 75.000 cuotas del Fondo de Inversión Privado Los Candiles. Con esta compra, Manquehue Desarrollos Ltda. es propietaria del 100% de las cuotas de dicho Fondo y de su filial Inmobiliaria Los Candiles Spa.
- (5) Con fecha 3 de septiembre de 2015, se transforma la sociedad Inmobiliaria Casas Las Flores Ltda. en una sociedad por acciones y se reemplaza la razón social a Inmobiliaria Los Montes SpA, quien será la continuadora legal para todos los efectos.
- (6) Con fecha 28 de abril de 2015 se realizó la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Los Portones Fondo De Inversión Privado. En dicha Asamblea se dio cuenta del proceso de liquidación de los activos y pasivos del Fondo, se restituyó a los aportantes el valor de sus cuotas y se dio por concluida la liquidación del Fondo.
- (7) Con fecha 29 de abril de 2015 se realizó la Asamblea Extraordinaria de Aportantes de Fondo De Inversión Privado Las Flores. En dicha Asamblea se dio cuenta del proceso de liquidación de los activos y pasivos del Fondo, se restituyó a los aportantes el valor de sus cuotas y se dio por concluida la liquidación del Fondo.
- (8) Con fecha 17 de noviembre de 2014 se divide la filial Manquehue Desarrollos Ltda., generando una nueva sociedad denominada Manquehue Desarrollos II Ltda.. El único activo de esta nueva Sociedad es la participación en acciones mantenida en Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A..

El 17 de diciembre de 2014, Inmobiliaria Manquehue S.A., compra la participación que tenía Manquehue SpA sobre Manquehue Desarrollos II Ltda.. Con esta compra, adquiere la totalidad de los derechos sociales de esta última y en consecuencia, por el solo ministerio de la ley, Manquehue Desarrollos II Ltda. se disuelve, pasando a ser Inmobiliaria Manquehue S.A. titular de todo el activo, el cual comprende la participación en Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y de su patrimonio.
- (9) Con fecha 30 de diciembre de 2015, Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. vende la totalidad de las acciones que mantenía en la sociedad San Ignacio SpA a Empresas de Transportes Buses Colina Ltda.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

2.5. Moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que conforman el Grupo Manquehue se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que operan (moneda funcional). La moneda funcional del Grupo Manquehue es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados. Los pesos chilenos son redondeados a los miles de pesos más cercanos.

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento de tres meses o menos desde su fecha de origen.

El Grupo Manquehue confecciona el estado de flujo de efectivo por el método directo.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.7. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Sociedad se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros (que no sean activos y pasivos financieros al valor razonable a través de la ganancia o pérdida) se agregan o deducen del valor razonable de los activos financieros o pasivos financieros, según sea pertinente en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de los activos financieros o pasivos financieros se reconocen inmediatamente en los resultados.

La clasificación depende del propósito con el que se van a adquirir los activos financieros. La Administración determinará la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Considerando lo anterior, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

a) A valor razonable con cambios en resultados:

Comprende aquellos activos financieros adquiridos para negociar, con el propósito principal de obtener un beneficio por las fluctuaciones a corto plazo del precio o por la comisión de intermediación. Se incluyen los contratos de derivados que no clasifiquen como contratos de cobertura.

Se valorizan a su valor justo y la diferencia entre el costo y el valor justo se reconocerá en resultados del ejercicio.

b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Comprende aquellos activos financieros con vencimiento fijo y con cobros fijos y determinables que el Grupo tiene la intención y capacidad de mantener hasta el vencimiento.

Se valorizan al valor de costo amortizado, el cual corresponde al monto inicial, menos los pagos de capital, más/menos la amortización acumulada, usando el método de la tasa efectiva de cualquier diferencia entre el monto inicial y su monto al vencimiento y menos cualquier reducción por deterioro o incobrabilidad.

c) Cuentas por cobrar:

Comprende aquellos activos financieros con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

En función de lo indicado en la NIIF 15 (párrafo 63), las cuentas por cobrar de corto plazo sin tasa de interés establecido se valorizan por el monto de la factura original, ya que el efecto del descuento no es relativamente importante.

Se valorizan al valor de costo amortizado, deduciendo cualquier provisión por deterioro del valor del activo

d) Disponibles para la venta.

Comprende aquellos activos financieros que no clasifican en los puntos anteriores.

2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando exista evidencia objetiva de que alguna de las empresas del Grupo Manquehue no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectivo, exceptuando cuentas por cobrar a corto plazo cuando el efecto del descuento no es importante.

2.9. Inventarios

El Grupo Manquehue valoriza sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta.

En aquellos casos que el valor neto realizable es menor al costo, se realiza una provisión por el diferencial del valor con cargo a resultados del ejercicio.

El costo de las viviendas está conformado principalmente por el terreno donde se desarrolla el proyecto, contrato de construcción por suma alzada, honorarios de arquitectos y calculistas, permisos y derechos municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

El costo de los terrenos clasificados en inventarios también incluyen mitigaciones y urbanización necesarias para el desarrollo y venta de los mismos.

Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta. Obras en curso y terrenos para futuros proyectos se presentan según su fecha estimada de escrituración en corriente y no corriente.

El inventario para el proceso productivo corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en la construcción.

Los inventarios informados en los presentes estados financieros comprenden principalmente los siguientes:

- Terrenos: Corresponden a aquellos lotes y macrolotes dispuestos para la venta y para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios
- Inventarios de materiales: Comprende activos utilizados por las Constructoras del Grupo para desarrollar su proceso constructivo y que al cierre de los estados financieros corresponde al inventario de las bodegas.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.
- Unidades terminadas: Corresponden a viviendas, sitios y macrolotes en stock dispuestos para la venta en el transcurso normal de los negocios del Grupo.
- Otros inventarios: En este ítem se acumulan mitigaciones y desembolsos activados que formarán parte de las unidades terminadas al final del proceso productivo.

2.10. Activos intangibles distintos a la plusvalía

Los activos intangibles que se adquieran separadamente se medirán al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles que se generen internamente, no son capitalizados y el gasto se refleja en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se incurra, excepto por los costos de desarrollo capitalizados que la normativa permita activar.

Las vidas útiles de los activos intangibles se evalúan como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas se amortizan durante la vida útil económica y su deterioro se evalúa cada vez que existen indicadores que el activo intangible pueda estar deteriorado. El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas se probará anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados. La vida de un activo intangible con vida indefinida es revisada anualmente para determinar si continúa en esta misma condición.

Los derechos de agua incluidos en los presentes estados financieros corresponden a bienes con vida útil indefinida, por tanto, no están afectos a amortización.

Las licencias de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos. Estos costos se amortizan linealmente durante sus vidas útiles estimadas (entre 3 y 5 años).

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto en el período en que se incurran.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo Manquehue, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costos durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

2.11. Menor Valor o plusvalía comprada (Goodwill)

El menor valor corresponde a la diferencia existente entre el precio pagado en la adquisición de sociedades asociadas o coligadas y el valor de la parte proporcional de los activos, pasivos y pasivos contingentes adquiridos en estas sociedades. Este menor valor se presenta en el activo a su costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro y no es amortizable.

La plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo, para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía. Para el caso del Grupo Manquehue, las unidades generadoras de efectivo corresponden a las

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

viviendas que se desarrollarán en los proyectos que generan la plusvalía, por consiguiente, las disminuciones se realizan en cada ejercicio dependiendo de la venta de dichas viviendas.

Adicionalmente, en la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan al menor valor, el deterioro de este activo es evaluado. Las pruebas de deterioro se efectúan considerando la mejor estimación de la proyección de ventas de las unidades generadoras de efectivo, evaluando la recuperabilidad del activo.

2.12. Propiedades, planta y equipo

Los activos clasificados como propiedades, planta y equipo del Grupo Manquehue, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior se valorizarán a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación y provisiones por deterioro.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de estos activos vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio o período en el que se incurran.

Las construcciones u obras en curso, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales distribuidos sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajusta si es necesario, en cada cierre de ejercicio, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

En la medida que ocurran hechos o cambios en las circunstancias que afectan las propiedades, plantas y equipos, el deterioro de este activo es evaluado considerando sólo si existen estos indicadores. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por las ventas de estos activos, se calcularán comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluirán en el estado de resultados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

2.13. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas, las cuales son valorizadas al costo de adquisición.

Las propiedades de inversión que mantienen las empresas del Grupo Manquehue comprenden principalmente terrenos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, los cuales son adquiridos a través de compra directa vía financiamiento bancario, leasing y convenios (bodegajes).

Las propiedades de inversión se registran al costo, incluyéndose los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan al costo menos depreciación acumulada (excepto en los terrenos) y las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado.

Los activos clasificados en este rubro son sometidos a pruebas de deterioro siempre y cuando exista evidencia que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros pueda no ser recuperable.

2.14. Costos financieros

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados en el rubro "Costos Financieros".

2.15. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tengan una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos que estén sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo, para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance para evaluar si existen indicadores que señalen que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría haber disminuido.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen indicadores que permitan concluir que alguno de los activos no financieros tengan un riesgo de pérdidas de valor por deterioro. Para el caso de la plusvalía, se evalúan por medio de proyecciones de ventas de las unidades generadoras de efectivo la recuperabilidad de dicho activo. La

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

venta de las viviendas representan la disminución de la plusvalía, el cual se efectúa en cada ejercicio.

2.16. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor monto entre el valor libro y el valor razonable menos los costos para la venta.

Los activos serán clasificados en este rubro cuando el valor contable pueda ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

2.17. Préstamos que devengan intereses

Los préstamos que devengan intereses comprenden principalmente los créditos que mantienen empresas del Grupo Manquehue con bancos e instituciones financieras.

Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que el Grupo tenga la facultad incondicional de diferir el pago de la obligación por a lo menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

2.18. Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.19. Provisiones

Las empresas del Grupo Manquehue reconocen una provisión cuando exista una obligación presente, de carácter legal o implícita, que provenga de eventos pasados y que la Administración determine que es probable que la sociedad tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para liquidar la obligación, y que el monto de la obligación pueda estimarse de manera confiable.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se vuelve a estimar en cada cierre contable.

Las provisiones por concepto de urbanización y mitigaciones, son revisadas al menos cada dos años por la administración, con el objeto de verificar y actualizar las bases y supuestos de las mismas. Para las provisiones de urbanización, se revisan los planes de urbanización pendientes de ejecutar de acuerdo con el Plan Director y se contrasta contra el costo de obras de urbanización, los que son similares en complejidad a las obras reales ejecutadas (propias o de terceros) o mediante la validación de consultores especialistas en inspección de obras. Para las obras de mitigación, la obligación de hacer este tipo de obras, cuya información proviene de estudios realizados por el M.O.P., relacionados con obras de canalización de aguas lluvia, que son parte de las medidas de mitigación ambiental que el proyecto debe contribuir a financiar en conjunto

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

con dicha autoridad y que se ha estimado en base a los convenios firmados para las mitigaciones viales.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Las tasas de descuento utilizadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ascienden a 2,59% y 2,5%, respectivamente.

2.20. Beneficios a los empleados

- i) Vacaciones del personal
La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.
- ii) Indemnizaciones por años de servicio
Inmobiliaria Manquehue S.A. y Constructora Manquehue Ltda. constituyen obligaciones por indemnizaciones por cese de servicios del personal, establecido en acuerdos contractuales con algunos de sus ejecutivos. Estas indemnizaciones han sido calculadas de acuerdo con NIC 19.

2.21. Arrendamientos

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de activos, cuando la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad, se clasifican como arrendamientos financieros.

Estos arriendos se valorizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos. Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda.

Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes" dependiendo del vencimiento de las cuotas. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados integrales durante el período de arrendamiento de forma que se obtenga una tasa periódica constante de interés sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil.

Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasificarán por la Administración del Grupo Manquehue como arrendamientos operativos, de acuerdo a lo señalado por IAS 17.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

2.22. Contratos de construcción

Los desembolsos relacionados con los contratos de construcción se reconocen cuando se incurre en ellos.

Los ingresos y costos del contrato de construcción se reconocen en resultados de acuerdo con el método de grado de avance.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocerán sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperen. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto en el ejercicio.

2.23. Capital social

El capital social de la Sociedad, está representado por acciones ordinarias, nominativas, de una única serie, de igual valor cada una y sin valor nominal, las que se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión.

2.24. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

La Sociedad determina el impuesto a la renta sobre la base imponible en conformidad a las normas legales vigentes. Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos se registran de acuerdo a la NIC 12 "impuesto a las ganancias", excepto por la aplicación en 2014 del Oficio Circular N°856 emitido el 17 de octubre de 2014 por la Superintendencia de Valores y Seguros, el cual establece que las diferencias en pasivos y activos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido por la Ley 20.780, deben contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio (ver Nota 2.2).

Este pronunciamiento difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que requieren que dicho efecto sea registrado contra resultados del ejercicio.

El gasto por impuesto a las ganancias está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales puedan compensarse dichas diferencias.

Los activos por impuestos y pasivos por impuestos diferidos de cada subsidiaria se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si, y sólo si, existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.25. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se clasifican a discreción de la Sociedad.

2.26. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad.

Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta neta de proyectos inmobiliarios; departamentos, casas, sitios, macrolotes, y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplan las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad, tal y como se describe a continuación. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Para los ingresos y costos de explotación correspondientes a las sociedades del Grupo Manquehue, el criterio de reconocimiento es el siguiente:

- i) Constructoras:
Los ingresos y costos asociados se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance de las obras.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

- ii) Inmobiliarias:
Los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de celebrar el contrato de escritura de compraventa de los inmuebles con los clientes.
- iii) Prestación de servicios:
Los ingresos y costos asociados a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios se reconocen sobre base devengada.
- iv) Sociedades matrices:
Se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de los resultados no realizados.
- v) Ingresos por intereses:
Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.
- vi) Ingresos por dividendos:
Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.
- vii) Ingresos de Propiedad:
Los ingresos por arriendo se reconocen a medida que se devengan.

2.27. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo Manquehue en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

La Sociedad provisionará al cierre de cada ejercicio el 30% del resultado del mismo, de acuerdo a la Ley N° 18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha Ley establece la distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga, por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto, lo contrario.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

2.28 Reformulación de los estados financieros

a) Cambios en estimaciones y en tratamiento de políticas contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 no presentan cambios en estimaciones y en políticas contables respecto a igual período del año anterior.

b) Reexpresión de saldos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 han sido reexpresados para reflejar el ajuste del valor patrimonial de la sociedad coligada Hacienda Chicureo Club S.A., el cual se produjo al contabilizar a valor presente una cuenta por cobrar de largo plazo.

Los efectos de tal reexpresión se presentan a continuación:

	Saldos previamente informados 31.12.2014	Ajustes de reexpresión	Saldos reexpresados 31.12.2014
	M\$	M\$	M\$
Activos totales	311.283.242	(211.157)	310.072.085
Pasivos totales	159.274.080	-	159.274.080
Patrimonio neto	152.009.162	(211.157)	151.798.005

	Saldos previamente informados 01.01.2014	Ajustes de reexpresión	Saldos reexpresados 01.01.2014
	M\$	M\$	M\$
Activos totales	302.998.113	(211.157)	302.786.956
Pasivos totales	151.727.708	-	151.727.708
Patrimonio neto	151.270.405	(211.157)	151.059.248

c) Reclasificaciones

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 incluyen reclasificaciones entre activos y pasivos por impuestos corrientes por M\$1.668.590.

3 POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

3.1. Factores de Riesgo

Los principales factores de riesgo que pueden afectar la situación de la Sociedad son:

3.1.1 Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria

El sector es altamente sensible a los ciclos económicos y a las variaciones de expectativas económicas, sobretodo el mercado del trabajo, tiene una fuerte incidencia en la conducta de los compradores de viviendas. La progresiva incorporación de nuevos productos y mercados por parte del Grupo Manquehue, es un intento por diversificar el riesgo ante futuras fluctuaciones del mercado, favoreciendo la estabilización del negocio.

3.1.2 Restricción del crédito del sector financiero

En el sector, la mayoría de los clientes financia la compra de viviendas con créditos hipotecarios. La dificultad en acceder a un préstamo de este tipo, reduce la demanda de los mismos, y por consiguiente el poder comprador de dichos clientes. Asimismo, las fluctuaciones de liquidez en el mercado financiero pueden repercutir negativamente en la Sociedad, por la dificultad para obtener financiamiento en nuevos emprendimientos, o bien porque provoca costos mayores a los estimados, que disminuyen el margen de rentabilidad.

3.1.3 Competencia

El sector inmobiliario es muy competitivo y muy atomizado, debido a las bajas barreras de entrada de nuevas Sociedades al sector. Sin embargo, la desaceleración de los últimos años ha provocado una disminución del número y un aumento de tamaño relativo de los actores participantes del sector. No obstante lo anterior, persiste siempre el riesgo que en escenarios de mayor estrechez económica existan actores que aborden políticas de ventas que afecten sustantivamente los márgenes y rentabilidad de la industria.

3.2. Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es altamente sensible a los ciclos económicos, y existen numerosas variables, tales como tasa de interés, tasa de desempleo, precios internacionales de insumos, que producen impactos negativos tanto en la demanda de viviendas como en el margen de rentabilidad de las ventas de éstas. Como factor mitigante de este riesgo, la Sociedad mantiene relaciones estables de largo plazo con distintas entidades financieras, lo que permite estar alerta a señales de evolución futura del mercado financiero, y por otra parte permite mayor fluidez en las negociaciones de préstamos y sus condiciones.

Por otra parte, la Sociedad mantiene un control permanente del flujo de caja en un horizonte de corto y largo plazo a través de un detalle mensual y una proyección anual que se actualiza trimestralmente.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Adicionalmente, la Sociedad mantiene una política de diversificación de mercados y productos lo que permite reducir el riesgo del negocio a través de la estabilización de los flujos en el tiempo.

3.3 Riesgo legal

En el sector inmobiliario y construcción se pueden considerar como los principales impactos los siguientes: evaluación ambiental, ley de arrendamiento, beneficios tributarios, exenciones de impuestos, cambios en el régimen del Impuesto al Valor Agregado (IVA), subsidios a la oferta y demanda, entre otros. El impacto en el sector ante cambios en la normativa legal se mitigan a través de la asesoría por parte de especialistas en derecho en las materias afectas a los cambios.

3.4 Riesgo financiero

Los riesgos financieros a los que está expuesta la Sociedad se resumen en los siguientes:

3.4.1 Riesgo de liquidez

Para mitigar el riesgo de incumplimiento de pago de compromisos, la Sociedad ha desarrollado e implementado herramientas de control de caja anual, mensual y semanal, de manera de prever oportunamente las necesidades de financiamiento de corto y largo plazo y de cómo abordar las mismas.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en monto y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiamiento.

Por otra parte la Sociedad estructura sus compromisos en función de la operación que se trate, corto plazo en el caso de obras en construcción, o mediano y largo plazo para inversión en nuevos activos para el desarrollo futuro.

En esta industria, el financiamiento bancario de corto plazo opera con líneas de crédito de construcción cuya utilización está indexada al avance físico de la obra. El vencimiento de las líneas está calzado con la fecha estimada en que se recibirán los flujos producto de la venta del proyecto, esto es una vez que el proyecto tiene la recepción municipal correspondiente y ha iniciado la escrituración y entrega de los bienes.

No obstante lo anterior, el formato de giro de créditos es a través de pagarés de corto plazo que se van renovando hasta el vencimiento de la línea de crédito de construcción. Adicionalmente, si llegada la fecha de vencimiento de la línea no se ha amortizado el total del capital adeudado, dado que quedan unidades pendientes de escriturar, existe una instancia de renovación del plazo de la línea sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

3.4.2 Riesgo Tasa de interés

Dado el tipo de financiamiento de la industria, el costo del dinero se fija en el mercado en función de tasas de interés variables de corto plazo. En aquellos casos en que puedan aplicarse condiciones de tasas fijas, principalmente en créditos estructurados de mediano y largo plazo, la Sociedad privilegia estas tasas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés y los montos de caja que se requerirán.

Para el caso de la deuda asociada a líneas de construcción, la deuda financiera, está pactada con las instituciones bancarias a un spread fijo sobre la tasa TAB variable, de acuerdo a los plazos de giro (90, 180 o 360 días).

La deuda financiera total se estructura según las siguientes tasas:

Datos	Escenario	
	31-12-2015 % Deuda	31-12-2014 % Deuda
Tasa de interés fijo	2%	3%
Tasa de interés variable	98%	97%
Total	100%	100%

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción con tasa variable, en un escenario en que las tasas fluctuaran +/- 1% el efecto fluctuaría en torno a:

Datos	Escenario		
	Tasa -1% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa +1% M\$
Al 31-12-2015	(13.963)	570.373	1.154.709
Efecto en resultados	584.336		(584.336)
Al 31-12-2014	484.663	1.031.187	1.577.711
Efecto en resultados	546.524		(546.524)

3.4.3 Riesgo de cambio

La Sociedad tiene una baja exposición a variaciones del tipo de cambio, ya que sus ingresos no están indexados ni afectados por fluctuaciones de moneda extranjera, sin embargo, sí existe impacto en algunos costos de insumos de construcción, para los cuales se generan contratos de abastecimiento asegurando el precio y la oportunidad de entrega de los mismos. Por su parte, la Sociedad no mantiene endeudamiento en moneda extranjera.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

3.4.4 Riesgo de inflación

El riesgo de inflación es bajo para la Sociedad, ya que los ingresos están indexados a la Unidad de Fomento, con lo cual se mitiga el efecto en la variación del índice de Precios al Consumidor.

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda bancaria que se encuentra expresada en unidades de fomento (UF), en un escenario de variación de +/- 1% en el valor de la UF, el efecto fluctuaría en torno a:

Datos	MUF	Escenario		
		UF -1% M\$	UF Cierre M\$	UF +1% M\$
Al 31-12-2015	47	1.193.892	1.205.952	1.218.012
Efecto en variación UF		(12.060)		12.060
Al 31-12-2014	76	1.851.672	1.870.376	1.889.080
Efecto en variación UF		(18.704)		18.704

3.4.5 Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo dado que el porcentaje mayor del precio de venta de las viviendas lo recibe de entidades financieras que financian a los compradores de viviendas y la diferencia del precio se cobra anticipadamente, previo a la entrega física del bien.

En el caso de venta de terrenos no existe riesgo de crédito ya que, en general, el pago es con documentos a la vista con instrucciones notariales.

3.4.6 Activos de carácter financiero

Las inversiones de excedentes de caja se efectúan principalmente en bancos nacionales y extranjeros con oficinas en Chile, con amplia trayectoria en el sector financiero, con calificación de riesgo adecuado al tipo de inversión que se trate y con perspectivas estables.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales efectúan estimaciones y supuestos respecto del futuro desarrollo de los negocios. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1 Estimación del deterioro de activos y plusvalía.

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay cualquier indicio que el valor libro no puede ser recuperable de acuerdo a lo indicado en la NIC N° 36. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo de efectivo independiente, son agrupados en una Unidad Generadora de Efectivo ("UGE") a la cual pertenece el activo. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor valor entre su valor justo menos los costos de venta, y su valor en uso.

La administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. 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 del pasado y las expectativas futuras. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

En el caso de los activos financieros que tienen origen comercial, la Sociedad tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la incobrabilidad del saldo vencido, la cual es determinada en base a un análisis de la antigüedad y recaudación histórica.

4.2 Estimación provisión grado de avance.

El Grupo Manquehue utiliza en las filiales constructoras el método del grado de avance de sus contratos de construcción. El método de reconocimiento de ingresos requiere que se estimen los servicios prestados a la fecha como una proporción del total de servicios que serán entregados.

4.3 Estimación provisión garantía legal.

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, capítulo III, artículo 18), Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales constituye una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

Esta provisión está constituida directamente en las empresas constructoras.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

La provisión de garantía legal utiliza supuestos basados principalmente en el comportamiento histórico de desperfectos que ha debido cubrir la Sociedad por las unidades vendidas.

4.4 Vida útil y valores residuales de intangibles, propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión.

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de Intangibles de vida útil definida, Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

4.5 Valor justo o valor razonable de activos y pasivos.

En ciertos casos las IFRS requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. El objetivo de una medición del valor razonable es estimar el precio al que una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo tendría lugar entre participantes del mercado, en las condiciones de mercado presentes

4.6 Provisión costos de urbanización.

Las provisiones por concepto de urbanización y mitigaciones, son revisadas al menos cada dos años por la administración, con el objeto de verificar y actualizar las bases y supuestos de dichas estimaciones. Para las provisiones de urbanización, se revisan los planes de urbanización pendientes de ejecutar de acuerdo con el Plan Director y se contrasta contra el costo de obras de urbanización, los que son similares en complejidad a las obras reales ejecutadas (propias o de terceros). También se utiliza la validación de consultores especialistas en inspección de obras. Para las obras de mitigación, cuya información relacionada con las obras de canalización de aguas lluvia proviene de estudios realizados por la autoridad (M.O.P.), dichos proyectos son financiados en conjunto con esta autoridad y cuyas estimaciones se realizan en base a los convenios firmados para las mitigaciones viales.

4.7 Litigios y contingencias

La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingente. Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al efectivo	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Efectivo en caja	32.808	17.252
Saldos en bancos (cuentas corrientes)	8.488.991	7.539.346
Fondos mutuos	2.232.017	2.886.608
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	936.189	319.800
Total	11.690.005	10.763.006

Los fondos mutuos vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones de corto plazo. No existen restricciones por montos significativos a la disposición de efectivo y equivalentes al efectivo.

La composición del rubro por tipo de monedas es la siguiente:

Información del Efectivo y Equivalentes al Efectivo por moneda	Moneda	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CL \$	11.690.005	10.763.006
Total		11.690.005	10.763.006

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 , es el siguiente:

Detalle de fondos mutuos		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
96.767.630-6	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	230.334	2.886.608
96.836.390-5	BancoEstado S.A. Administradora General de Fondos	2.001.683	-
	Totales	2.232.017	2.886.608

Detalle Otro Efectivo y Equivalentes al Efectivo		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
-	Valores por depositar	873.198	230.897
-	Otros efectivos y equivalentes de efectivo	62.991	88.903
	Total	936.189	319.800

Los valores razonables de los fondos mutuos señalados son comercializados en un mercado activo y su valor justo lo determina la cuota del fondo mutuo a la fecha de rescate.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

6 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

La composición del rubro es la siguiente:

Instrumentos financieros	31-12-2015			
	Corriente		No Corriente	
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros Mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros Mantenidos hasta su vencimiento M\$
Otros instrumentos	-	585.748	-	-
Sub Total	-	585.748	-	-
Total	585.748		-	

Instrumentos financieros	31-12-2014			
	Corriente		No Corriente	
	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros Mantenidos hasta su vencimiento M\$	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados M\$	Activos financieros Mantenidos hasta su vencimiento M\$
Otros instrumentos	-	585.748	-	-
Sub Total	-	585.748	-	-
Total	585.748		-	

Instrumentos derivados, activo neto	Valor del contrato M\$	Plazo de vencimiento	31-12-2015			31-12-2014		
			Corriente M\$	No corriente M\$	Efecto en Resultado M\$	Corriente M\$	No corriente M\$	Efecto en Resultado M\$
Swap	1.845.655	dic-14	-	-	-	-	-	(150.610)
Swap	1.593.404	dic-14	-	-	-	-	-	(130.317)
Subtotal			-	-	-	-	-	(280.927)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

7 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros, Corrientes	Moneda	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Seguros pagados por anticipado	CL\$	111.109	32.652
Otros gastos pagados por anticipado	CL\$	28.134	2.563
Total		139.243	35.215

Otros activos no financieros, No Corrientes	Moneda	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Gastos de proyecto en desarrollo	CL\$	132.178	132.178
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CL\$	708.384	-
Total		840.562	132.178

(*) Corresponde a un contrato pagado por anticipado, el cual fue suscrito entre Aguas Manquehue S.A y Administradora San Isidro Ltda.. Este contrato establece el suministro de agua cruda a partir del 30 de Marzo 2016. La amortización de este desembolso se registrará en resultados a partir de dicha fecha y en base a una amortización lineal durante el plazo de vigencia del contrato.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

8 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y DERECHOS POR COBRAR

8.1. La composición del rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Clientes desarrollos inmobiliarios (a)	31.940.810	23.030.434
Clientes macrolotes	20.914	4.455.510
Clientes contratos construcción	274.958	649.266
Clientes varios	493.552	686.085
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	2.625.808	961.384
Documentos por cobrar macrolotes	2.634.158	3.024.700
Documentos por cobrar activos matriz	-	155.453
Anticipos de proveedores	26.466	114.536
Fondo a rendir	201.995	34.021
Cuentas corrientes del personal	277.764	315.742
Otras cuentas por cobrar, corriente	248.403	126.066
Total	38.744.828	33.553.197

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Bruto	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Clientes desarrollos inmobiliarios (a)	31.953.101	23.108.964
Clientes macrolotes	20.914	4.455.510
Clientes activos matriz	507.164	487.336
Clientes contratos construcción	365.367	739.675
Clientes varios	559.101	777.610
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	2.811.668	1.084.245
Documentos por cobrar macrolotes	2.634.158	3.024.700
Documentos por cobrar activos matriz	-	155.453
Anticipos de proveedores	26.466	114.536
Fondo a rendir	201.995	34.021
Cuentas corrientes del personal	277.764	315.742
Otras cuentas por cobrar, corriente	286.373	156.413
Total	39.644.071	34.454.205

- a) Esta clasificación está compuesta principalmente por deudas hipotecarias (Instituciones financieras), subsidios (Estado), libretas de ahorros (Instituciones financieras), y otros saldos menores (clientes).
- b) Corresponde principalmente a documentos en cartera, por anticipos otorgados por clientes, y en menor grado a pagarés por créditos directos otorgados a los clientes.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

c) 8.1.a) El saldo de provisión de pérdidas por deterioro de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los siguientes:

Deterioro de Deudores comerciales	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Clientes desarrollos inmobiliarios	(12.291)	(78.530)
Clientes activo matriz	(507.164)	(487.336)
Clientes contratos construcción	(90.409)	(90.409)
Clientes varios	(65.549)	(91.525)
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	(185.860)	(122.861)
Otras cuentas por cobrar, corriente	(37.970)	(30.347)
Total	(899.243)	(901.008)

8.1.b) Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de deudores son las siguientes:

Provisión de pérdidas por deterioro	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Saldo inicial	(901.008)	(876.044)
Aumentos (disminuciones) del período	1.765	(24.964)
Total	(899.243)	(901.008)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a lo establecido en NIC 39, los factores que el Grupo Manquehue ha considerado para evaluar la evidencia objetiva que origina el posterior reconocimiento de deterioro son los siguientes:

- a) Infracciones en las cláusulas contractuales; tales como incumplimiento o mora en los pagos.
- b) Dificultades financieras del deudor; tales como que entre en quiebra o existan cambios adversos en el estado de pago.

De acuerdo a lo requerido por IFRS 7 párrafo 36; al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo Manquehue no ha tomado garantías para asegurar el cobro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El valor justo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no difiere de manera significativa de los saldos presentados en los presentes estados financieros consolidados.

8.1.c) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los siguientes:

Deudores comerciales con próximos vencimientos	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	33.215.614	29.806.450
Con vencimiento entre tres y seis meses	1.028.685	333.506
Con vencimiento mayor a seis meses	4.500.529	3.413.241
Total	38.744.828	33.553.197

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

8.1.d) La Estratificación de la cartera de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, es la siguiente:

Tramo de Morosidad 31 de diciembre de 2015	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, neta M\$
Al día	947	38.693.937	947	38.693.937
Entre 1 y 30 días	-	-	-	-
Entre 31 y 60 días	-	-	-	-
Entre 61 y 90 días	-	-	-	-
Entre 91 y 120 días	-	-	-	-
Entre 121 y 150 días	-	-	-	-
Entre 151 y 180 días	-	-	-	-
Más de 181 días	1	50.891	1	50.891
Total	948	38.744.828	948	38.744.828

Tramo de Morosidad 31 de diciembre 2014	N° de clientes de cartera	Total Cartera Neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, neta M\$
Al día	955	33.390.970	955	33.390.970
Entre 1 y 30 días	2	2.000	2	2.000
Entre 31 y 60 días	-	-	-	-
Entre 61 y 90 días	-	-	-	-
Entre 91 y 120 días	-	-	-	-
Entre 121 y 150 días	-	-	-	-
Entre 151 y 180 días	-	-	-	-
Más de 181 días	19	160.227	19	160.227
Total	976	33.553.197	976	33.553.197

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad no cuenta con cartera de clientes repactada.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

8.2. La composición del rubro “Derechos por cobrar no corriente” al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

Derechos por cobrar, no corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Cientes Desarrollos Inmobiliarios	109.072	-
Cientes activo matriz	-	49.254
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	57.103	-
Deudores varios	176.144	141.983
Total	342.319	191.237

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 , en el corto plazo, corresponden a cuentas corrientes mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 180 días.

En el largo plazo se presentan aportes a empresas relacionadas para financiamiento de capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF, sin intereses y sin vencimiento establecido.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a Sociedades relacionadas, estos servicios corresponden a publicidad, post venta, administración, arquitectura y arriendo de maquinarias y herramientas.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales estima que todas sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados son recuperables, por lo que no ha reconocido provisión para deudas incobrables.

El costo de estos servicios es traspasado a las inmobiliarias mediante la facturación realizada en base a los contratos de servicios definidos por las partes.

Por los servicios prestados a relacionadas y que aún no se han realizado a terceros, la Sociedad matriz registra utilidades no realizadas, las que constituyen un cargo a resultados.

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas son permanentemente revisadas por la Administración y el Directorio.

Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y 89 de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas. No existen deudas de dudoso cobro, razón por la cual no se ha constituido una provisión de deterioro para estas transacciones.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, tienen como política informar todo tipo de transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio.

El criterio de exposición de las transacciones con entidades relacionadas es incluir al menos todas las transacciones sobre UF 500 efectuadas en el periodo que cubren los estados financieros consolidados informados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

El desglose de los saldos por cobrar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	-	11.774	3.944.103	4.358.034
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	-	-	3.944.103	4.358.034
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	11.743	51.932	91.953	982.897
75.552.600-2	Corporación Club Santa María del Mar	222.103	214.047		-
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	-	297	-	-
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	7.977	9.429	-	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	204	-	-	-
77.851.360-9	Inversiones Deportivas Club Ltda.	5.951	5.982	-	-
76.349.965-0	El Peñón Spa	6.315.987	3.269.030	-	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	155.360	-	-	-
0-E	Otros Asociados	19.570	19.580	-	-
	Totales	6.738.895	3.582.071	7.980.159	9.698.965

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

9.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

El desglose de los saldos por pagar con entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	-	-	370.830	356.332
99.012.000-5	Cía. de Seguros de Vida Consorcio S.A.	-	-	370.830	356.332
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	2.275	2.186	-	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	-	-	5.083	4.884
0-E	Otros Asociados	100	100	-	-
	Totales	2.375	2.286	746.743	717.548

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

9.1.3. Transacciones significativas con entidades relacionadas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2015 al 31-12-2015 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cia. de Seguros	Accionista filial	Egreso en cuenta corriente	-	-	2.878.896	-
96.656.410-5	Bice Vida Cia. de Seguros	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	621.195	-	47.450	-
96.656.410-5	Bice Vida Cia. de Seguros	Accionista filial	Dividendo	1.878.708	-	585.008	-
96.656.410-5	Bice Vida Cia. de Seguros	Accionista filial	Reajuste	157.438	157.438	155.119	155.119
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Egreso en cuenta corriente	-	-	2.878.896	-
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	609.201	-	47.450	-
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Dividendo	1.866.717	-	585.008	-
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	Accionista filial	Reajuste	157.218	157.218	155.119	155.119
65.534.320-2	Corporación Hacienda Chicureo Club	Socio común	Reajuste	8.056	8.056	10.593	10.593
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	Accionista filial	Egreso en cuenta corriente	-	-	241.918	-
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	-	-	1.080.278	-
78.433.860-6	Inmobiliaria San Antonio Ltda.	Accionista filial	Reajuste	-	-	16.357	16.357
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	Otros relacionados	Facturas de contrato	45.617	45.617	43.541	36.589
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	Otros relacionados	Pago facturas de contrato	45.520	-	43.552	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	Otros relacionados	Reajuste	199	(199)	261	(261)
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	Accionista filial	Egreso en cuenta corriente	-	-	175.975	-
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	-	-	250.222	-
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	Accionista filial	Dividendo	-	-	33.435	-
96.752.620-7	Inversiones Franco Italianas S.A.	Accionista filial	Reajuste	-	-	9.292	9.292
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Asesorías	237.307	216.424	542.905	542.905
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Intereses	28.165	28.165	133.044	133.044
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	961.091	-	106.000	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2015 al	Efecto	01-01-2014 al	Efecto
				31-12-2015 M\$	en resultados (cargo)/Abono M\$	31-12-2014 M\$	en resultados (cargo)/Abono M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Pago asesorías	276.143	-	500.931	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Reajuste	40.629	40.629	51.737	51.737
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda	Asociada	Dividendos	-	-	402.320	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada	Facturas de contrato	-	-	79	(79)
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada	Pago facturas de contrato	-	-	79	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada	Pago Club Ecuestre	-	-	30.625	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada	Reajuste	89	(89)	440	(440)
76.637.670-3	Inmobiliaria La Laguna Ltda.	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	-	-	139.708	-
76.637.670-3	Inmobiliaria La Laguna Ltda.	Asociada	Reajuste	-	-	7.079	7.079
76.349.965-0	El Peñón SpA	Asociada	Egreso en cuenta corriente	2.398.648	-	3.198.557	-
76.349.965-0	El Peñón SpA	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	507	-	40.009	-
76.349.965-0	El Peñón SpA	Asociada	Intereses	429.057	429.057	-	-
76.349.965-0	El Peñón SpA	Asociada	Reajuste	219.760	219.760	130.481	130.481
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Asociada	Egreso en cuenta corriente	-	-	-	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Asociada	Facturas de contrato	361.262	355.061	-	-
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Asociada	Pago facturas de contrato	205.902	-	-	-
76.836.460-5	Constructora La Laguna Ltda.	Asociada	Egreso en cuenta corriente	-	-	662	-
76.836.460-5	Constructora La Laguna Ltda.	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	-	-	3.322	-
76.836.460-5	Constructora La Laguna Ltda.	Asociada	Reajuste	-	-	149	149
78.982.210-5	Inmobiliaria Brotec Icafal Ltda.	Accionista filial	Ingreso en cuenta corriente	-	-	665.481	-
78.982.210-5	Inmobiliaria Brotec Icafal Ltda.	Accionista filial	Intereses	-	-	17.401	17.401
78.982.210-5	Inmobiliaria Brotec Icafal Ltda.	Accionista filial	Reajuste	-	-	35.283	35.283
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Asociada	Facturas	1.764	(1.764)	-	-
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Asociada	Reajuste	312	312	410	410
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Asociada	Ingreso en cuenta corriente	307	-	-	-
76.017.300-2	Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Asociada	Reajuste	10	10	-	-
E-0	Varios relacionados	Asociada	Reajuste	-	-	1.790	1.790

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

9.2 Directorio y Gerencia de la Sociedad

El Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. lo componen siete miembros, los cuales permanecen por un período de tres años en sus funciones, pudiendo estos reelegirse.

El equipo gerencial de Inmobiliaria Manquehue S.A. es el siguiente: un Gerente General, un Gerente de Desarrollo, un Gerente de Administración y Finanzas, un Gerente Legal, un Gerente de Innovación y Desarrollo, un Gerente de Nuevos Negocios, un Gerente de Ventas, un Gerente de Operaciones, un Gerente de Marketing, un Gerente Inmobiliario y dos Gerentes de Proyectos.

9.2.1 Remuneración del Directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 23 de abril de 2015, estableció que los directores recibirán una remuneración mensual de UF55, cada uno de ellos, durante el ejercicio comercial del año 2015.

9.2.2 Remuneración del Equipo Gerencial

Las remuneraciones e incentivos con cargo a resultado al equipo gerencial clave de Inmobiliaria Manquehue S.A. y Filiales, asciende a M\$2.060.520 y M\$1.620.718 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, respectivamente.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y Filiales tiene, para sus ejecutivos, establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de las sociedades. Estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año. El pago por este concepto, que se encuentran incluidos en los valores señalados en el párrafo anterior, asciende a M\$697.186 y M\$341.748 al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, respectivamente.

Adicionalmente, en Nota 21 se presentan obligaciones por indemnizaciones por cese de servicios del personal, establecido en acuerdos contractuales con algunos de sus empleados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

10 INVENTARIOS

La composición del rubro es la siguiente:

Clases de Inventarios	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Terrenos	27.600.115	24.310.461
Inventarios de materiales	718.397	1.840.985
Obras en ejecución	26.258.210	48.850.732
Unidades terminadas	26.280.626	13.207.768
Otros Inventarios	12.538.024	11.606.572
Total	93.395.372	99.816.518

Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Grupo reconoció como costo de ventas de inventarios M\$ 71.551.578 y M\$ 69.090.567, respectivamente. El costo de ventas de propiedades de inversión fue de M\$ 0 y M\$ 11.459.579 al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

Adicionalmente, para ambos períodos, el gasto financiero incluido en el costo de venta de unidades escrituradas fue de M\$ 2.736.290 y M\$ 2.467.319.

Los saldos de inventarios presentados en los estados financieros consolidados incluyen ajustes por valor neto realizable por M\$ 55.648 y M\$ 46.256 al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El desglose de los activos y pasivos por impuestos, corrientes, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los siguientes:

Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales (neto)	495.847	1.840.347
Crédito capacitación	132.948	173.948
Otros impuestos por recuperar (*)	5.929.171	4.131.293
IVA crédito fiscal	96.792	100.709
Total	6.654.758	6.246.297

Pasivos por impuestos corrientes

Pasivos por impuestos corrientes	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta (neto)	3.553.943	1.668.590
Impuesto honorarios declaración mensual	1.935	3.205
Impuestos varios por pagar	361.283	783.795
Impuesto único trabajadores	38.510	18.490
Total	3.955.671	2.474.080

(*) Los saldos presentados en "Otros impuestos por recuperar", corresponden principalmente a pago provisional por utilidades absorbidas (PPUA).

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (continuación)

Sociedades con pérdida tributaria

Sociedades con pérdida tributaria	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Administradora La Fuente S.A.	46	46
Administradora San Isidro Ltda.	329.057	271.462
Chicureo Comercial S.A.	142.619	122.168
Edificios Hacienda SpA	911.489	684.612
El Peñón Manquehue SpA	719.155	-
Hacienda Chicureo Casas S.A.	453.576	-
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	1.516.388	911.270
Hacienda Chicureo S.A.	1.791.518	1.323.912
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	668.728	668.728
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	286.045	286.045
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	21.446	15.625
Inmobiliaria Manquehue S.A.	-	3.827.817
Inmobiliaria Santa Adela Ltda.	1.737.131	1.582.688
Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	936.254	944.275
Manquehue SpA	7.933	6.681
San Ignacio SpA	-	8.513
Inmobiliaria Los Robles SpA	423.390	-
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	464.239	-
Inmobiliaria Los Montes SpA	1.615.899	-
Total	12.024.913	10.653.842

El cuadro anterior muestra saldos de pérdidas tributarias de empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no obstante, la recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos relacionados a pérdidas tributarias, dependerán de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

12. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

12.1 La composición del rubro e información relacionada, es la siguiente:

a) Al 31 de diciembre de 2015

Movimientos en inversiones asociadas o negocios conjuntos	País de origen	Moneda Funcional	Relación	Porcentaje de Participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31-12-2014	Adiciones	Participación en Ganancia (pérdida)	Resultado responsabilidad sobre pasivos netos asociados	Dividendos percibidos	Otros incrementos (decrementos)	Saldo al 31-12-2015
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	529.839	-	479.379	-	(373.792)	-	635.426
Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	15.285	-	1.217	-	-	506	17.008
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(38.673)	-	(3.452)	-	-	42.125	-
Hacienda Chicureo Club S.A.	Chile	CL \$	Coligada indirecta	28,766	28,766	4.106.805	-	(59.466)	-	-	(207.469)	3.839.870
Inversiones Deportivas Club Ltda.	Chile	CL \$	Coligada indirecta	0,00977	0,00977	1.158	-	(24)	-	-	-	1.134
El Peñón SPA	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(317.969)	-	(719.594)	-	-	243.228	(794.335)
Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	495.331	-	567.253	-	(374.544)	-	688.040
Baumax Spa	Chile	CL \$	Negocio conjunto	22,222	20,000	-	1.115.360	(9.857)	-	-	-	1.105.503
Totales						4.791.776	1.115.360	255.456	-	(748.336)	78.390	5.492.646

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

b) Al 31 de diciembre de 2014

Movimientos en inversiones asociadas o negocios conjuntos	País de origen	Moneda Funcional	Relación	Porcentaje de Participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 31-12-2013	Adiciones	Participación en Ganancia (pérdida)	Resultado responsabilidad sobre pasivos netos asociados	Dividendos percibidos	Otros Incrementos (decrementos)	Saldo al 31-12-2014
				%	%	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	583.914	-	287.405	-	(402.320)	60.840	529.839
Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	14.064	-	1.726	-	-	(505)	15.285
Inmobiliaria La Laguna Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(101.163)	-	(5.985)	-	-	107.148	-
Constructora La Laguna Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(1.213)	-	(401)	-	-	1.614	-
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	(34.654)	-	(4.019)	-	-	-	(38.673)
Hacienda Chicureo Club S.A.	Chile	CL \$	Coligada indirecta	29,7666	29,7666	4.422.372	-	(60.601)	-	-	(254.966)	4.106.805
Inversiones Deportivas Club Ltda.	Chile	CL \$	Coligada indirecta	0,00977	0,00977	1.182	-	(24)	-	-	-	1.158
El Peñón SPA	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	20.000	-	(337.969)	-	-	-	(317.969)
Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,000	50,000	279.964	-	518.497	-	(98.507)	(204.621)	495.331
Totales						5.184.466	-	398.629	-	(500.827)	(290.490)	4.791.776

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

12.2 La información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación es la siguiente:

Al 31 de diciembre de 2015

Movimientos en inversiones asociadas o negocios conjuntos	31 de diciembre de 2015											
	Relación	Porcentaje de Participación %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos Asociada M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Patrimonio Neto M\$	Total Pasivos Asociada M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (pérdida) neta M\$
Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,000	34.998.524	5.413.258	40.411.782	27.575.089	11.592.327	1.244.366	40.411.782	17.597.132	(16.664.861)	932.271
Inmobiliaria Terrazas del Cóndor SA	Negocio conjunto	50,000	50.648	2.733	53.381	19.366	-	34.015	53.381	3.008	(574)	2.434
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Negocio conjunto	50,000	-	-	-	-	-	-	-	44	(6.947)	(6.903)
Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	28,6667	8.761	13.386.136	13.394.897	-	-	13.394.897	13.394.897	-	(210.581)	(210.581)
Inversiones Deportivas Club Ltda.	Coligada indirecta	0,00977	200	11.593.470	11.593.670	5.947	-	11.587.723	11.593.670	-	(244.403)	(244.403)
El Peñón SPA	Negocio conjunto	50,000	392.622	20.804.049	21.196.671	-	7.958.081	13.238.590	21.196.671	1.382.192	(2.334.926)	(952.734)
Constructora MBI Ltda	Negocio conjunto	50,000	4.513.252	708.761	5.222.013	3.393.828	452.107	1.376.078	5.222.013	6.107.657	(5.273.356)	834.301
Totales			39.964.007	51.908.407	91.872.414	30.994.230	20.002.515	40.875.669	91.872.414	25.090.033	(24.735.648)	354.385

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Al 31 de diciembre de 2014

Movimientos en inversiones asociadas o negocios conjuntos	31 de diciembre de 2014											
	Relación	Porcentaje de Participación %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Total activos Asociada M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Patrimonio Neto M\$	Total Pasivos Asociada M\$	Ingresos Ordinarios M\$	Gastos Ordinarios M\$	Ganancia (pérdida) neta M\$
Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,000	27.011.505	5.985.530	32.997.035	19.454.477	12.482.881	1.059.677	32.997.035	16.133.834	(15.559.024)	574.810
Inmobiliaria Terrazas del Cóndor SA	Negocio conjunto	50,000	52.278	2.919	55.197	24.627	-	30.570	55.197	3.452	-	3.452
Inmobiliaria La Laguna Ltda. (*)	Negocio conjunto	50,000	6.018	-	6.018	219.508	-	(213.490)	6.018	-	(11.970)	(11.970)
Constructora La Laguna Ltda. (**)	Negocio conjunto	50,000	94	-	94	3.322	-	(3.228)	94	-	(802)	(802)
Inmobiliaria Casas de Hacienda Ltda.	Negocio conjunto	50,000	-	-	-	77.347	-	(77.347)	-	-	(8.038)	(8.038)
Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	29,7666	9.930	14.496.128	14.506.058	27	-	14.506.031	14.506.058	123.453	(327.041)	(203.588)
Inversiones Deportivas Club Ltda.	Coligada indirecta	0,009777	200	11.899.716	11.899.916	5.947	-	11.893.969	11.899.916	-	(185.529)	(185.529)
El Peñón SPA	Negocio conjunto	50,000	17.505	17.963.626	17.981.131	10.183.026	8.434.043	(635.938)	17.981.131	7.381.260	(8.057.198)	(675.938)
Constructora MBI Ltda	Negocio conjunto	50,000	3.960.807	127.046	4.087.853	2.665.303	431.888	990.662	4.087.853	1.036.994	-	1.036.994
Totales			31.058.337	50.474.965	81.533.302	32.633.584	21.348.812	27.550.906	81.533.302	24.678.993	(24.149.602)	529.391

(*) Con fecha 31 de diciembre de 2014, Inmobiliaria Las Lilas de Pudahuel Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. la participación que mantenía en Inmobiliaria La Laguna Ltda. . Con lo anterior, Manquehue Desarrollos Ltda. adquiere la totalidad de los derechos sociales de Inmobiliaria La Laguna Ltda., y en consecuencia, al haberse reunido estos en una sola mano, dicha sociedad se disuelve por el solo ministerio de la ley, pasando todos sus activos y pasivos a Manquehue Desarrollos Ltda., y a su vez, pasa a ser la continuadora de sus derechos y obligaciones .

(**) Con fecha 31 de diciembre de 2014, Inmobiliaria Las Lilas de Pudahuel Ltda. vende a Constructora Manquehue Ltda. la participación que mantenía en Constructora La Laguna Ltda. . Con lo anterior, Constructora Manquehue Ltda. adquiere la totalidad de los derechos sociales de Constructora La Laguna Ltda., y en consecuencia, al haberse reunido estos en una sola mano, dicha sociedad se disuelve por el solo ministerio de la ley, pasando todos sus activos y pasivos a Constructora Manquehue Ltda., y a su vez, pasa a ser la continuadora de sus derechos y obligaciones .

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2015 y 2014 , es el siguiente:

a) Activos intangibles identificables, Neto:

Clases de Activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Software de gestión	147.009	240.880
Derechos de agua (*)	526.999	482.072
Total Activos intangibles distintos a la plusvalía, Neto	674.008	722.952

b) Activos intangibles identificables, Bruto

Clases de Activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Software de gestión	721.028	695.016
Derechos de agua (*)	526.999	482.072
Total Activos intangibles distintos a la plusvalía, Bruto	1.248.027	1.177.088

(*) Los Activos Intangibles distintos de la Plusvalía corresponden a derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas de ejercicio permanente y continuo inscritas en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, los cuales no se extinguen, no están afectos a restricciones y que resultan relevantes y necesarios para la actividad.

c) Amortización acumulada y deterioro del valor, Activos intangibles identificables:

Amortización acumulada y deterioro del valor, Activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Software de gestión	574.019	454.136
Total Amortización acumulada y deterioro del valor, Activos intangibles	574.019	454.136

El movimiento de intangibles al 31 de diciembre de 2015 y 2014 , es el siguiente:

Movimiento de Activos intangibles identificables	Software de gestión Neto M\$	Derechos de agua M\$	Total Act. Intangibles Neto M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2015	240.880	482.072	722.952
Adiciones	26.012	44.927	70.939
Amortización	(119.883)	-	(119.883)
Cambios, Total	(93.871)	44.927	(48.944)
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2015	147.009	526.999	674.008

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA (continuación)

Movimiento de activos intangibles identificables	Software de gestión Neto M\$	Derechos de agua Neto M\$	Total Act. Intangibles Neto M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	249.603	482.072	731.675
Adiciones	115.628	-	115.628
Amortización	(124.351)	-	(124.351)
Cambios, Total	(8.723)	-	(8.723)
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2014	240.880	482.072	722.952

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, Inmobiliaria Manquehue S.A. y Filiales no mantienen prenda ni tiene restricciones sobre intangibles. Además, no mantienen compromisos financieros para la adquisición de activos intangibles.

14. PLUSVALÍA

La composición del rubro es la siguiente:

Rut	Sociedad	Movimientos 2015			Movimientos 2014		
		Saldo al 01-01-15 M\$	Otros incrementos (disminuciones) M\$	Saldo al 31-12-15 M\$	Saldo al 01-01-14 M\$	Otros incrementos (disminuciones) M\$	Saldo al 31-12-14 M\$
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbre del Cóndor S.A.	141.130	(81.946)	59.184	227.629	(86.499)	141.130
76.712.550-k	Hacienda Chicureo Casas S.A.	45.275	(45.275)	-	181.099	(135.824)	45.275
99.579.330-K	Piedra Roja Desarrollos Inmb S.A.	-	-	-	69.931	(69.931)	-
Total		186.405	(127.221)	59.184	478.659	(292.254)	186.405

Como se señala en la nota 2.12, la plusvalía comprada se asigna a unidades generadoras de efectivo, para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía. Las plusvalías están asociadas a los proyectos adquiridos de construcción de viviendas, por consiguiente, las disminuciones se realizan en cada ejercicio dependiendo de la venta de dichas viviendas.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Terrenos	29.049	29.049
Edificaciones	1.807.804	1.876.388
Maquinarias y equipos	469.265	507.901
Activos en leasing	2.510.590	2.617.422
Herramientas y equipos livianos	858.056	864.571
Muebles de oficina	37.256	67.933
Maquinarias de oficina	90.921	134.691
Otras propiedades, planta y equipo	186.579	285.354
Total clases de propiedades, planta y equipo, neto	5.989.520	6.383.309

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Terrenos	29.049	29.049
Edificaciones	3.627.012	3.348.618
Maquinarias y equipos	1.186.597	1.083.308
Activos en leasing	3.360.674	3.330.682
Herramientas y equipos livianos	1.597.284	1.337.472
Muebles de oficina	200.045	197.656
Maquinarias de oficina	614.744	601.713
Otras propiedades, planta y equipo	618.392	629.649
Total clases de propiedades, planta y equipo, bruto	11.233.797	10.558.147

Depreciación acumulada	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Terrenos	-	-
Edificaciones	(1.819.208)	(1.472.230)
Maquinarias y equipos	(717.332)	(575.407)
Activos en leasing	(850.084)	(713.260)
Herramientas y equipos livianos	(739.228)	(472.901)
Muebles de oficina	(162.789)	(129.723)
Maquinarias de oficina	(523.823)	(467.022)
Otras propiedades, planta y equipo	(431.813)	(344.295)
Total depreciación acumulada	(5.244.277)	(4.174.838)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

15.2. Vidas útiles

El siguiente cuadro muestra las vidas útiles técnicas para los bienes de propiedades, planta y equipo.

Activos	Vida útil o tasa de depreciación (años)	
	Mínima	Máxima
Edificaciones	5	30
Maquinarias y equipos	5	20
Herramientas y equipos livianos	5	10
Muebles de oficina	3	10
Maquinarias de oficina	3	5
Activos en leasing	5	80

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

15.3. Reconciliación de cambios en propiedades planta y equipo

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en propiedades planta y equipo, por clases de activo al cierre de cada estado financiero:

	Terrenos	Edificaciones	Maquinarias y Equipos	Activos en leasing	Herramientas y equipos livianos	Muebles de oficina	Maquinarias de oficina	Otras propiedades, plantas y equipos	Activo Fijo, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 1-01-2015	29.049	1.876.388	507.901	2.617.422	864.571	67.933	134.691	285.354	6.383.309
Adiciones	-	286.486	103.289	29.992	259.812	3.035	13.031	34.422	730.067
Desapropiaciones	-	(8.092)	-	-	-	(646)	-	(45.679)	(54.417)
Transferencias a propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación	-	(346.978)	(141.925)	(136.824)	(266.327)	(33.066)	(56.801)	(87.518)	(1.069.439)
Otros incrementos (decrementos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31-12-2015	29.049	1.807.804	469.265	2.510.590	858.056	37.256	90.921	186.579	5.989.520
Saldo al 1-01-2014	29.049	2.136.227	402.117	2.757.592	457.951	86.934	132.750	339.466	6.342.086
Adiciones	-	92.604	197.962	-	560.295	8.127	80.093	76.688	1.015.769
Desapropiaciones	-	-	-	-	-	-	-	(25.247)	(25.247)
Transferencias a propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación	-	(296.248)	(92.178)	(140.170)	(153.675)	(27.128)	(78.152)	(105.553)	(893.104)
Otros incrementos (decrementos)	-	(56.195)	-	-	-	-	-	-	(56.195)
Saldo al 31-12-2014	29.049	1.876.388	507.901	2.617.422	864.571	67.933	134.691	285.354	6.383.309

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

15.4. Activos sujetos a arrendamientos financieros

Propiedades, plantas y equipos bajo arrendamiento financiero, neto	31-12-2015			31-12-2014		
	Valor	Depreciación	Saldo contable	Valor	Depreciación	Saldo contable
	bruto	acumulada	neto	bruto	acumulada	neto
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Terreno bajo arrendamiento financiero	788.522	-	788.522	788.522	-	788.522
Edificio bajo arrendamiento financiero	1.600.938	261.430	1.339.508	1.600.938	242.125	1.358.813
Maquinarias y equipos bajo arrendamiento financiero	971.214	588.654	382.560	941.222	471.135	470.087
Sub-total	3.360.674	850.084	2.510.590	3.330.682	713.260	2.617.422

Pagos mínimos a pagar por arrendamiento, Obligaciones por arrendamientos financieros	31-12-2015			31-12-2014		
	Valor bruto	Interés	Valor	Valor bruto	Interés	Valor
	M\$	M\$	Presente	M\$	M\$	Presente
Descripción	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Menor a un año	499.025	240.702	258.323	556.563	245.280	311.283
Posterior a un año pero menor de cinco años	2.337.170	950.805	1.386.365	2.251.177	991.048	1.260.129
Más de cinco años	2.829.339	465.240	2.364.099	3.165.669	595.710	2.569.959
Sub-total	5.665.534	1.656.747	4.008.787	5.973.409	1.832.038	4.141.371

Principales contratos de leasing:

1. Con fecha 10 de enero de 2008, se suscribe contrato de leasing con la Compañía de Seguros Vida Corp S.A., por el edificio ubicado en Avenida Santa María N° 6350. El contrato tiene una duración de 240 meses con cuotas de UF 1.512,38.
2. Durante el segundo semestre de 2012, se suscriben diversos contratos de leasing para la adquisición de equipos para el desarrollo de sus funciones operacionales y administrativas, tales como vehículos de trabajo, andamios, moldajes, etc.. Estos contratos vigentes a la fecha de estos estados financieros consolidados tienen un plazo promedio de 36 meses.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

16.1. Propiedades de inversión

Composición Propiedades de Inversión	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Futuro Desarrollo Inmobiliario	7.411.450	7.058.118
Macrolotes Piedra Roja	100.928.425	100.534.704
Activos Matriz	10.084.580	10.131.669
Total	118.424.455	117.724.491

Movimientos Propiedades de Inversión	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Saldo Inicial	117.724.491	131.488.727
Adiciones	4.210.593	2.375.096
Depreciación	(47.089)	(47.144)
Transferencia a Inventarios	(3.816.872)	(5.011.982)
Desapropiaciones	-	(11.459.579)
Desembolsos posteriores capitalizados	353.332	379.373
Total	118.424.455	117.724.491

Propiedades de Inversión vendidas	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Precio de venta propiedad de inversión	-	20.394.773
Valor libro propiedad de inversión asociada a la venta	-	(11.459.579)
Utilidad (pérdida) en la venta	-	8.935.194

Las propiedades de inversión se encuentran valorizadas al costo, tal como se revela en nota 2.13 de los estados financieros consolidados. Para efectos comparativos y de acuerdo a NIC 40 se presenta el valor razonable de estas, el cual fue determinado mediante evaluaciones y análisis internos realizado con la mejor información disponible que representó de mejor forma el valor asignado a los bienes.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es M\$172.346.071 y M\$184.666.305, respectivamente.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

17. IMPUESTOS DIFERIDOS

El origen de los impuestos diferidos registrados es el siguiente:

17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Provisiones	700.745	620.309
Leasing tributario	9.282.193	7.724.575
Existencias	9.637.389	8.242.517
Pérdidas fiscales	2.432.383	2.500.132
Derechos de agua, paso y otros	128.258	95.180
Ingresos anticipados	1.088.315	580.166
Activo fijo neto	53.056	34.379
Resultados no realizados	4.499	-
Total activos por impuestos diferidos	23.326.838	19.797.258

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. El Grupo Manquehue estima con proyecciones futuras de utilidades que estas cubrirán el recupero de estos activos.

PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Obligaciones por leasing	(1.503.474)	(1.161.773)
Gastos activados	(1.250.699)	(1.245.879)
Resultados no realizados	-	(1.337)
Otros	(960.377)	(578.240)
Total pasivos por impuestos diferidos	(3.714.550)	(2.987.229)

Total impuestos diferidos netos	19.612.288	16.810.029
--	-------------------	-------------------

Los impuestos diferidos se presentan en el balance como sigue:

Concepto	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Activos por impuestos diferidos	21.426.108	18.327.310
Pasivos por impuestos diferidos	1.813.820	1.517.281
Total	19.612.288	16.810.029

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Los movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera son los siguientes:

Movimientos por impuestos diferidos neto	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Saldo Inicial 1 de enero	16.810.029	15.839.646
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos	2.573.880	878.515
Incremento (decremento) en activos por impuestos diferidos relativo a perdidas fiscales	230.193	(2.872.685)
Otros incrementos (decrementos) en activos por impuestos diferidos	(1.814)	(219.390)
Reclasificaciones a patrimonio	-	3.183.943
Cambio por impuestos diferidos neto, total	2.802.259	970.383
Saldo final por impuestos diferidos neto	19.612.288	16.810.029

En los presentes estados financieros consolidados, los impuestos diferidos activos y pasivos, sólo se compensan cuando los impuestos a la renta diferidos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria en la misma entidad gravada.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres contables de los presentes estados financieros, es el siguiente:

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros Corrientes	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Préstamos bancarios	57.495.662	55.358.624
Arrendamiento financiero (*)	2.736.881	2.605.067
Otros pasivos bancarios (sobregiro contable)	100.194	403.485
Total	60.332.737	58.367.176

Otros pasivos financieros No Corrientes	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Préstamos bancarios	937.963	1.158.804
Arrendamiento financiero (*)	24.617.925	26.196.685
Total	25.555.888	27.355.489

(*) En el arrendamiento financiero se incluyen operaciones de bodegaje, los que corresponden a un mecanismo de financiamiento de terrenos a través de opciones de compras parciales o totales, que se pactan con alguna institución financiera. Los pasivos por leasing y bodegajes por pagar, corresponden al monto adeudado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, generados por adquisición de bienes bajo dichas modalidades. Estas obligaciones financieras provienen principalmente de la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A..

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.2. Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

Detalles al 31 de diciembre de 2015

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total	Vencimiento		Total No
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2015 M\$	1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	Corriente al 31-12-2015 M\$
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-02-2014	5,16%	5,16%	101.474	-	101.474	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2014	5,32%	5,32%	213.136	-	213.136	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	14-03-2012	5,49%	5,91%	227.686	-	227.686	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	5,49%	5,91%	192.667	-	192.667	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-09-2013	5,08%	5,71%	580.043	-	580.043	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	10-04-2014	5,08%	5,21%	125.356	-	125.356	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2014	5,21%	5,84%	-	388.399	388.399	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-07-2014	5,32%	5,21%	216.174	-	216.174	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-08-2014	5,08%	5,84%	-	83.334	83.334	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-09-2014	5,29%	5,32%	187.031	-	187.031	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	5,21%	5,28%	136.340	-	136.340	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-10-2014	4,97%	5,49%	84.993	-	84.993	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,08%	5,97%	-	33.500	33.500	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-12-2014	5,24%	5,32%	211.125	-	211.125	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-01-2015	5,21%	5,24%	171.602	-	171.602	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-02-2015	5,32%	5,84%	-	194.103	194.103	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	12-03-2015	5,32%	5,31%	84.199	-	84.199	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-04-2015	5,24%	5,38%	138.879	-	138.879	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	06-04-2015	4,96%	5,28%	46.824	-	46.824	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2015	5,07%	5,82%	-	247.299	247.299	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	13-07-2015	5,17%	5,28%	46.959	-	46.959	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	06-08-2015	5,42%	5,83%	-	110.912	110.912	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-09-2015	5,29%	5,44%	45.232	-	45.232	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	29-12-2015	5,29%	5,44%	142.875	-	142.875	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2015 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2015 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,29%	5,44%	-	844.183	844.183	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-06-2014	5,29%	5,44%	439.904	-	439.904	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-08-2014	5,31%	6,19%	119.256	-	119.256	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-09-2014	5,08%	5,71%	216.553	-	216.553	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	5,24%	5,31%	-	139.211	139.211	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-10-2014	5,31%	5,44%	113.623	-	113.623	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,32%	5,66%	-	48.096	48.096	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-12-2014	5,32%	5,31%	309.219	-	309.219	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-01-2015	5,24%	5,97%	64.948	-	64.948	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-02-2015	4,96%	5,32%	-	258.878	258.878	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	12-03-2015	5,07%	5,24%	288.660	-	288.660	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-04-2015	5,26%	5,84%	145.274	-	145.274	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	06-04-2015	5,24%	5,42%	-	48.374	48.374	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2015	5,31%	5,65%	-	250.348	250.348	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-05-2015	5,29%	5,66%	242.756	-	242.756	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	13-07-2015	5,25%	5,82%	160.641	-	160.641	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	06-08-2015	5,25%	5,29%	-	180.333	180.333	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-09-2015	5,25%	5,25%	110.665	-	110.665	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	29-12-2015	5,25%	5,83%	565.655	-	565.655	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	15-12-2015	5,25%	5,44%	-	1.794.797	1.794.797	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	19-11-2014	5,07%	5,02%	405.387	-	405.387	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,09%	5,01%	108.743	-	108.743	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	10-02-2015	5,18%	5,07%	57.954	-	57.954	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	04-03-2015	5,04%	4,90%	123.163	-	123.163	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	07-04-2015	5,06%	4,89%	216.134	-	216.134	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	12-05-2015	5,26%	4,95%	178.128	-	178.128	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	05-06-2015	5,24%	4,89%	99.874	-	99.874	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	13-08-2015	5,57%	5,19%	140.559	-	140.559	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2015 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2015 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	10-09-2015	5,06%	5,06%	65.638	-	65.638	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	18-11-2015	5,04%	5,04%	-	123.400	123.400	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-12-2015	4,98%	4,97%	61.609	-	61.609	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	15-07-2015	5,37%	5,05%	420.022	-	420.022	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	10-09-2015	5,34%	4,99%	141.124	-	141.124	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	15-10-2015	5,42%	5,05%	81.053	-	81.053	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	18-11-2015	5,37%	5,05%	-	78.980	78.980	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-12-2015	5,57%	5,19%	-	192.052	192.052	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-09-2013	5,42%	5,42%	373.371	-	373.371	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	18-12-2014	5,27%	5,19%	-	304.712	304.712	-	-	-
88.745.400-0	Inm. Manquehue S.A.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Al vencimiento	17-01-2013	5,47%	5,47%	298.590	-	298.590	535.978	401.985	937.963
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97004000-5	Banco de Chile	Pesos	Al vencimiento	17-03-2014	5,16%	5,16%	1.161.316	-	1.161.316	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	29-05-2014	5,64%	5,64%	8.780	-	8.780	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	09-07-2014	5,88%	5,88%	119.185	-	119.185	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	08-09-2014	5,16%	5,16%	269.837	-	269.837	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	03-11-2014	5,88%	5,88%	338.958	-	338.958	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	04-12-2014	5,52%	5,52%	298.108	-	298.108	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	06-01-2015	5,16%	5,16%	18.291	-	18.291	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	13-02-2015	5,20%	5,16%	422.145	-	422.145	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	06-03-2015	5,23%	5,16%	399.564	-	399.564	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	01-06-2015	5,68%	5,52%	237.946	-	237.946	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	10-07-2015	5,28%	5,07%	239.753	-	239.753	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	07-08-2015	5,52%	5,28%	225.358	-	225.358	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	08-09-2015	5,55%	5,28%	192.314	-	192.314	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	13-10-2015	5,35%	5,04%	39.059	-	39.059	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	29-10-2015	6,21%	5,88%	91.884	-	91.884	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	27-05-2015	6,16%	6,00%	-	677.166	677.166	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	13-10-2015	5,35%	5,04%	47.002	-	47.002	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2015 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2015 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	13-10-2015	5,35%	5,04%	87.285	-	87.285	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	06-02-2015	5,30%	5,26%	137.925	-	137.925	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	10-03-2015	5,21%	5,14%	133.214	-	133.214	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-08-2015	5,24%	5,00%	124.511	-	124.511	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	27-04-2015	5,11%	4,99%	-	514.161	514.161	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-08-2015	5,24%	5,00%	42.512	-	42.512	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	25-09-2015	5,85%	5,56%	-	411.146	411.146	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	19-03-2015	5,32%	5,24%	124.838	-	124.838	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	13-01-2015	4,98%	4,97%	72.011	-	72.011	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	26-01-2015	5,01%	4,99%	53.752	-	53.752	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-06-2014	4,99%	4,99%	121.851	-	121.851	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	26-06-2014	5,40%	5,40%	468.725	-	468.725	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,01%	5,01%	81.650	-	81.650	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	16-09-2014	5,40%	5,40%	151.664	-	151.664	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	10-12-2014	4,99%	4,99%	296.479	-	296.479	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	06-02-2015	5,15%	5,11%	48.997	-	48.997	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	10-03-2015	5,06%	4,99%	125.146	-	125.146	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	08-05-2015	5,52%	5,38%	-	112.524	112.524	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	22-07-2015	5,09%	4,87%	218.617	-	218.617	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2015	6,21%	5,83%	-	638.816	638.816	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	24-06-2015	5,63%	5,44%	225.892	-	225.892	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-08-2015	5,14%	4,90%	118.315	-	118.315	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	25-09-2015	5,75%	5,46%	-	626.238	626.238	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-12-2015	6,16%	5,78%	-	442.795	442.795	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	25-10-2012	5,04%	5,04%	348.945	-	348.945	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	12-12-2012	6,00%	6,00%	-	76.703	76.703	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	23-05-2013	5,40%	5,40%	70.915	-	70.915	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	17-03-2014	5,16%	5,16%	995.291	-	995.291	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total	Vencimiento		Total No
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2015 M\$	1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	Corriente al 31-12-2015 M\$
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	18-06-2014	5,64%	5,64%	226.831	-	226.831	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	28-10-2014	5,88%	5,88%	312.056	-	312.056	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	17-04-2015	5,27%	5,16%	297.085	-	297.085	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	11-08-2015	5,52%	5,28%	247.211	-	247.211	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	07-09-2015	6,05%	5,64%	243.278	-	243.278	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	20-10-2015	5,76%	5,28%	82.745	-	82.745	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	18-11-2015	5,87%	5,52%	107.763	-	107.763	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	23-12-2015	6,51%	6,12%	-	128.319	128.319	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	23-12-2014	5,64%	5,64%	1.097.870	-	1.097.870	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	06-03-2015	5,23%	5,16%	266.243	-	266.243	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	02-04-2015	5,38%	5,28%	212.817	-	212.817	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	07-05-2015	5,54%	5,40%	264.749	-	264.749	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	05-06-2015	6,17%	6,00%	-	346.678	346.678	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	10-07-2015	5,28%	5,07%	191.597	-	191.597	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	11-08-2015	5,40%	5,16%	154.477	-	154.477	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	07-09-2015	5,55%	5,28%	228.583	-	228.583	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	20-10-2015	5,96%	5,64%	-	273.869	273.869	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	18-11-2015	6,35%	6,00%	-	226.123	226.123	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	23-12-2015	6,51%	6,12%	-	160.399	160.399	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	07-10-2014	6,12%	6,12%	-	137.122	137.122	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	02-04-2015	6,22%	6,12%	-	198.455	198.455	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corpbanca	Pesos	Al vencimiento	28-04-2015	6,25%	6,12%	-	163.538	163.538	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	27-03-2014	5,65%	5,65%	788.806	-	788.806	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	11-07-2014	5,06%	5,06%	228.079	-	228.079	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	03-09-2014	5,14%	5,14%	221.564	-	221.564	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	06-03-2015	5,21%	5,14%	305.730	-	305.730	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	12-05-2015	5,45%	5,31%	380.158	-	380.158	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-09-2015	5,95%	5,66%	238.956	-	238.956	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2015 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2015 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	30-09-2015	5,96%	5,66%	198.790	-	198.790	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-06-2013	5,18%	5,18%	156.240	-	156.240	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	4,90%	4,90%	713.318	-	713.318	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	4,90%	4,90%	789.816	-	789.816	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-08-2014	4,90%	4,90%	188.908	-	188.908	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	03-10-2014	4,90%	4,90%	544.143	-	544.143	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	04-11-2014	5,20%	5,20%	509.783	-	509.783	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	12-02-2015	4,91%	4,87%	93.043	-	93.043	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	11-05-2015	5,08%	4,94%	92.766	-	92.766	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	17-08-2015	5,14%	4,90%	37.823	-	37.823	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	15-10-2015	5,57%	5,26%	-	319.363	319.363	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	23-12-2015	6,29%	5,90%	-	520.952	520.952	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	19-05-2015	5,57%	5,42%	-	1.179.428	1.179.428	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	10-06-2015	6,00%	5,83%	-	120.274	120.274	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	17-08-2015	5,14%	4,90%	291.885	-	291.885	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	04-09-2015	5,31%	5,04%	103.350	-	103.350	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	21-10-2015	5,60%	5,28%	-	194.309	194.309	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	23-12-2015	6,29%	5,90%	-	420.868	420.868	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	17-04-2014	5,27%	5,27%	-	170.782	170.782	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	07-07-2014	4,93%	4,93%	378.398	-	378.398	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	03-03-2015	4,98%	4,92%	87.563	-	87.563	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	18-03-2015	5,20%	5,12%	274.669	-	274.669	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	25-08-2015	5,15%	4,90%	96.602	-	96.602	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	14-09-2015	5,44%	5,16%	183.954	-	183.954	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2014	5,42%	5,42%	-	255.209	255.209	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	29-10-2014	5,64%	5,64%	-	144.693	144.693	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	20-11-2014	5,94%	5,94%	-	216.660	216.660	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	22-12-2014	5,60%	5,60%	30.406	-	30.406	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total	Vencimiento		Total No
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2015 M\$	1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	Corriente al 31-12-2015 M\$
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	23-01-2015	5,07%	5,05%	132.584	-	132.584	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	11-03-2015	5,36%	5,29%	-	93.300	93.300	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-04-2015	5,77%	5,67%	-	87.686	87.686	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-05-2015	5,44%	5,31%	97.575	-	97.575	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	04-06-2015	5,73%	5,56%	65.617	-	65.617	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	08-07-2015	5,19%	4,99%	61.097	-	61.097	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-08-2015	5,61%	5,37%	31.022	-	31.022	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	10-09-2015	5,66%	5,38%	-	24.355	24.355	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	17-12-2015	5,98%	5,60%	39.642	-	39.642	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2014	5,42%	5,42%	-	342.837	342.837	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	29-10-2014	5,64%	5,64%	-	207.680	207.680	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	22-12-2014	5,60%	5,60%	54.057	-	54.057	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	23-01-2015	5,07%	5,05%	86.248	-	86.248	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	13-02-2015	5,08%	5,04%	92.980	-	92.980	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	11-03-2015	5,36%	5,29%	-	121.509	121.509	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-04-2015	5,77%	5,67%	-	70.141	70.141	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-05-2015	5,44%	5,31%	173.497	-	173.497	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	04-06-2015	5,73%	5,56%	133.941	-	133.941	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	08-07-2015	5,19%	4,99%	108.757	-	108.757	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-08-2015	5,61%	5,37%	118.271	-	118.271	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	10-09-2015	5,66%	5,38%	-	61.833	61.833	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2015	5,72%	5,42%	-	40.593	40.593	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	17-12-2015	5,98%	5,60%	17.485	-	17.485	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-01-2015	4,96%	4,96%	481.810	-	481.810	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	15-01-2015	5,05%	5,04%	345.399	-	345.399	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	13-02-2015	5,08%	5,04%	140.428	-	140.428	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	11-03-2015	5,36%	5,29%	-	59.234	59.234	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-04-2015	5,77%	5,67%	-	149.280	149.280	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2015 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2015 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-05-2015	5,72%	5,59%	-	99.414	99.414	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	04-06-2015	6,18%	6,01%	-	103.045	103.045	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	08-07-2015	5,19%	4,99%	127.484	-	127.484	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-08-2015	5,85%	5,61%	-	156.101	156.101	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	10-09-2015	5,66%	5,38%	-	270.693	270.693	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2015	5,72%	5,42%	-	185.062	185.062	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	09-11-2015	6,09%	5,75%	-	155.249	155.249	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	28-01-2015	5,09%	5,06%	478.527	-	478.527	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	13-02-2015	5,08%	5,04%	86.107	-	86.107	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	11-03-2015	5,36%	5,29%	-	134.749	134.749	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-04-2015	5,77%	5,67%	-	152.298	152.298	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-05-2015	5,72%	5,59%	-	121.961	121.961	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	04-06-2015	6,18%	6,01%	-	136.501	136.501	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	08-07-2015	5,19%	4,99%	119.437	-	119.437	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-08-2015	5,85%	5,61%	-	142.042	142.042	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	10-09-2015	5,66%	5,38%	-	136.625	136.625	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2015	5,72%	5,42%	-	207.725	207.725	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	09-11-2015	6,09%	5,75%	-	84.335	84.335	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	17-12-2015	6,35%	5,97%	-	146.728	146.728	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,93%	5,93%	-	188.821	188.821	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	30-04-2014	5,49%	5,49%	-	345.236	345.236	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	08-06-2015	6,16%	5,99%	-	353.109	353.109	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	08-07-2015	5,19%	4,99%	167.044	-	167.044	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	07-08-2015	5,85%	5,61%	-	129.613	129.613	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	10-09-2015	5,66%	5,38%	-	95.739	95.739	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2015	5,72%	5,42%	-	91.461	91.461	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	28-02-2014	5,91%	5,91%	-	91.955	91.955	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,93%	5,93%	-	180.160	180.160	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2015 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2015 M\$	
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$		
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	24-08-2015	5,33%	5,07%	-	461.085	461.085	-	-	-	
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	10-09-2015	5,66%	5,38%	-	119.392	119.392	-	-	-	
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2015	5,72%	5,42%	-	59.164	59.164	-	-	-	
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	09-11-2015	6,09%	5,75%	-	108.020	108.020	-	-	-	
76.326.533-1	Inm. Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	17-12-2015	6,35%	5,97%	-	104.872	104.872	-	-	-	
76.455.471-K	Inm. AguaPiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	20-07-2015	6,01%	5,79%	-	1.511.466	1.511.466	-	-	-	
76.455.471-K	Inm. AguaPiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-09-2015	6,08%	5,79%	-	672.582	672.582	-	-	-	
76.455.471-K	Inm. AguaPiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	18-11-2015	6,11%	5,76%	-	509.289	509.289	-	-	-	
76.455.471-K	Inm. AguaPiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-12-2015	6,29%	5,90%	-	342.722	342.722	-	-	-	
76.455.482-5	Inm. Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	23-09-2015	5,45%	5,16%	1.661.561	-	1.661.561	-	-	-	
76.455.482-5	Inm. Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	18-11-2015	6,08%	5,73%	-	625.132	625.132	-	-	-	
76.455.482-5	Inm. Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	23-12-2015	6,24%	5,85%	-	200.166	200.166	-	-	-	
76.282.780-8	Inm. Los Montes SpA	Chile	76282780-8	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	18-12-2015	6,15%	5,76%	-	1.113.177	1.113.177	-	-	-	
76.282.780-8	Inm. Los Montes SpA	Chile	76282780-8	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	28-12-2015	6,22%	5,82%	-	99.585	99.585	-	-	-	
76.282.780-8	Constructora Manquehue Limitada	Chile	87851700-8	Banco Estado	Pesos	Al vencimiento	22-12-2015	6,51%	6,12%	256.681	-	256.681	-	-	-	
			Total prestamos bancarios								32.604.439	24.891.223	57.495.662	535.978	401.985	937.963

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.3. Arrendamiento financiero, valor contable

Detalles al 31 de diciembre de 2015

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento	Total		Vencimiento		Total No
											1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2015 M\$	1 a 5 años M\$	5 o más años M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	96656410-5	BiceVida	UF	Semestral	31-05-2011	5,28%	5,28%	10.309	768.873	779.182	1.537.745	-	1.537.745
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	40.036	84.041	124.077	533.762	159.293	693.055
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	86.070	180.925	266.995	1.148.299	342.461	1.490.760
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	82.841	181.421	264.262	1.128.628	330.049	1.458.677
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	62.690	139.250	201.940	860.302	249.869	1.110.171
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	43.936	78.398	122.334	475.146	977.091	1.452.237
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	59.359	105.919	165.278	641.941	1.320.087	1.962.028
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	22.380	39.935	62.315	242.032	497.715	739.747
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Chile	96588080-1	Principal CiaSeg.Vida	UF	Mensual	29-08-2008	5,82%	5,82%	77.911	200.736	278.647	1.236.523	1.563.395	2.799.918
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	UF	Anual	06-09-2015	7,25%	7,25%	813	2.477	3.290	2.529	-	2.529
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	UF	Anual	14-08-2015	7,25%	7,25%	1.557	4.737	6.294	4.290	-	4.290
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	UF	Anual	14-08-2015	7,25%	7,25%	999	3.036	4.035	2.751	-	2.751
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,70%	6,70%	8.190	5.534	13.724	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,90%	6,90%	1.862	1.258	3.120	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	96571890-7	Cia Seg Corpvida	UF	Anual	01-01-2008	6,22%	6,22%	55.651	172.210	227.861	1.376.794	2.364.099	3.740.893
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99512160-3	Metlife	UF	Mensual	25-01-2005	6,15%	6,15%	8.136	93.589	101.725	474.282	791.693	1.265.975
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99512160-3	Metlife	UF	Mensual	05-09-2003	7,55%	7,55%	2.670	30.462	33.132	159.509	126.982	286.491
76.699.840-2	Maquehue Desarrollos Ltda.	Chile	76045958-5	Afisa	UF	Trimestral	12-12-2007	5,38%	5,38%	-	44.597	44.597	3.496.980	-	3.496.980
76.699.840-2	Maquehue Desarrollos Ltda.	Chile	96812960-0	Penta Vida Cia Seg	UF	Trimestral	18-02-2013	5,60%	5,60%	-	34.073	34.073	-	2.573.678	2.573.678
Total arrendamiento financiero										565.410	2.171.471	2.736.881	13.321.513	11.296.412	24.617.925

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.4. Arrendamiento financiero, valor nominal

Detalles al 31 de diciembre de 2015

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente			Total No Corriente al 31-12-2015 M\$
										Vencimiento		Total	Vencimiento			
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2015 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	96656410-5	BiceVida	UF	Semestral	31-05-2011	5,28%	5,28%	-	890.582	890.582	1.659.122			1.659.122
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	41.651	124.953	166.604	333.209	333.209	166.604	833.022
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	89.530	268.589	358.119	716.237	716.237	358.119	1.790.593
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	85.851	257.554	343.405	686.811	686.811	343.404	1.717.026
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	64.882	194.645	259.527	519.054	519.054	259.527	1.297.635
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	46.229	138.686	184.915	369.829	369.829	1.155.715	1.895.373
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	62.457	187.370	249.827	499.653	499.653	1.561.416	2.560.722
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	23.548	70.644	94.192	188.385	188.385	588.704	965.474
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	96588080-1	Principal CiaSeg.Vida	UF	Mensual	29-08-2008	5,82%	5,82%	109.879	329.636	439.515	879.029	879.029	1.758.057	3.516.115
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	UF	Anual	06-09-2015	7,25%	7,25%	1.020	3.059	4.079	3.059	-	-	3.059
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	UF	Anual	14-08-2015	7,25%	7,25%	1.934	5.803	7.737	5.159	-	-	5.159
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	UF	Anual	14-08-2015	7,25%	7,25%	1.239	3.718	4.957	3.305	-	-	3.305
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,70%	6,70%	8.369	5.579	13.948	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,90%	6,90%	1.904	1.269	3.173	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	96571890-7	Cia Seg Corpvida	UF	Anual	01-01-2008	6,22%	6,22%	116.282	348.847	465.129	930.259	930.259	3.294.468	5.154.986
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99512160-3	Metlife	UF	Mensual	25-01-2005	6,15%	6,15%	45.029	135.087	180.116	360.233	360.233	915.592	1.636.058
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99512160-3	Metlife	UF	Mensual	05-09-2003	7,55%	7,55%	13.908	41.723	55.631	111.262	111.262	140.059	362.583
76.699.840-2	Maquehue Desarrollos Ltda.	Chile	76045958-5	Afisa Penta Vida Cia Seg	UF	Trimestral	12-12-2007	5,38%	5,38%	94.042	141.064	235.106	3.685.064	-	-	3.685.064
76.699.840-2	Maquehue Desarrollos Ltda.	Chile	96812960-0	Afisa Penta Vida Cia Seg	UF	Trimestral	18-02-2013	5,60%	5,60%	36.031	108.094	144.125	288.251	288.251	2.897.960	3.474.462
Total arrendamiento financiero										843.785	3.256.902	4.100.687	11.237.921	5.882.212	13.439.625	30.559.758

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.5. Préstamos bancarios - Desglose de monedas y vencimientos

Detalles al 31 de diciembre de 2014

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-08-2013	5,32%	5,32%	326.536	-	326.536	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	5,24%	5,24%	83.911	-	83.911	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	5,04%	5,04%	1.559	-	1.559	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	30-01-2014	5,48%	5,45%	-	114.436	114.436	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	08-05-2014	5,16%	5,02%	139.090	-	139.090	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-06-2014	5,21%	5,04%	70.360	-	70.360	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,69%	5,48%	23.863	-	23.863	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,41%	5,16%	-	35.959	35.959	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-08-2013	5,32%	5,32%	-	186.508	186.508	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	21-08-2013	5,20%	5,20%	14.190	-	14.190	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	02-10-2013	5,05%	5,05%	45.065	-	45.065	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	5,02%	5,02%	36.606	-	36.606	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	5,04%	5,04%	47.310	-	47.310	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	06-01-2014	5,69%	5,69%	-	43.824	43.824	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	30-01-2014	5,48%	5,45%	-	35.683	35.683	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	5,12%	5,06%	43.800	-	43.800	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	10-04-2014	5,10%	4,99%	62.061	-	62.061	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-04-2014	5,10%	4,99%	13.506	-	13.506	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	08-05-2014	5,16%	5,02%	43.371	-	43.371	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-06-2014	5,21%	5,04%	36.102	-	36.102	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,69%	5,48%	-	19.358	19.358	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,41%	5,16%	-	11.213	11.213	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-02-2014	5,13%	5,09%	-	504.433	504.433	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	4,97%	4,91%	-	32.537	32.537	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	23-04-2014	5,03%	4,91%	50.262	-	50.262	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-05-2014	5,01%	4,87%	94.378	-	94.378	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-06-2014	5,21%	5,04%	138.520	-	138.520	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,79%	5,58%	-	158.675	158.675	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,31%	5,06%	-	256.139	256.139	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-09-2014	5,09%	4,81%	-	201.194	201.194	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-10-2014	5,10%	4,79%	168.135	-	168.135	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2014	5,34%	4,99%	212.854	-	212.854	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-12-2014	5,42%	5,04%	193.251	-	193.251	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,69%	5,48%	-	67.698	67.698	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,69%	5,48%	-	21.109	21.109	-	-	-
76.047.861-K	Inm. Haras de Machali Ltda	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	29-07-2014	5,68%	5,45%	-	157.602	157.602	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-05-2011	5,29%	5,29%	330.100	-	330.100	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-08-2011	5,29%	5,29%	121.534	-	121.534	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	31-08-2011	5,34%	5,34%	211.131	-	211.131	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-10-2011	5,34%	5,34%	198.856	-	198.856	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	14-03-2012	5,37%	5,37%	306.398	-	306.398	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	21-03-2012	5,37%	5,37%	265.877	-	265.877	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	14-03-2012	5,37%	5,37%	227.395	-	227.395	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	21-03-2012	5,37%	5,37%	177.251	-	177.251	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-09-2012	5,37%	5,37%	58.314	-	58.314	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2013	5,37%	5,37%	121.560	-	121.560	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	5,37%	5,37%	192.135	-	192.135	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	18-03-2013	5,01%	5,01%	-	656.821	656.821	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-04-2013	5,30%	5,30%	219.817	-	219.817	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	16-05-2013	5,14%	5,14%	140.522	-	140.522	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-06-2013	5,07%	5,07%	-	76.113	76.113	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	18-06-2013	5,01%	5,01%	-	76.025	76.025	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
										-	-	-	-	-	
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	5,11%	5,11%	-	106.467	106.467	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-01-2014	5,78%	5,78%	-	31.593	31.593	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	26-02-2014	5,17%	5,11%	-	43.523	43.523	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	10-04-2014	5,19%	5,08%	73.261	-	73.261	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2014	5,26%	5,12%	391.473	-	391.473	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-05-2014	5,34%	5,10%	-	174.498	174.498	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-06-2014	5,51%	5,34%	411.633	-	411.633	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	02-07-2014	5,50%	5,30%	224.689	-	224.689	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-08-2014	5,58%	5,34%	-	184.226	184.226	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	29-09-2014	5,43%	5,13%	-	118.773	118.773	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	5,39%	5,08%	210.849	-	210.849	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,63%	5,29%	292.284	-	292.284	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-11-2014	5,71%	5,35%	184.005	-	184.005	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	05-09-2013	5,07%	5,07%	-	609.593	609.593	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	26-02-2014	5,17%	5,11%	-	64.813	64.813	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	10-04-2014	5,81%	5,70%	-	125.595	125.595	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	07-05-2014	5,26%	5,12%	387.883	-	387.883	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-05-2014	5,26%	5,10%	-	25.110	25.110	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-06-2014	5,51%	5,34%	157.256	-	157.256	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-07-2014	5,91%	5,70%	-	216.587	216.587	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-08-2014	5,58%	5,34%	-	84.318	84.318	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-09-2014	5,28%	5,01%	-	189.252	189.252	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	5,39%	5,08%	136.217	-	136.217	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-10-2014	5,45%	5,12%	84.923	-	84.923	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,63%	5,29%	33.457	-	33.457	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-12-2014	5,73%	5,35%	210.922	-	210.922	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,50%	5,35%	843.159	-	843.159	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	03-06-2014	5,51%	5,34%	439.417	-	439.417	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
										-	-	-	-	-	
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	01-08-2014	5,65%	5,42%	-	119.224	119.224	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	28-08-2014	5,36%	5,10%	-	172.438	172.438	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	09-09-2014	5,28%	5,01%	-	216.228	216.228	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	5,39%	5,08%	138.959	-	138.959	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	27-10-2014	5,45%	5,12%	112.078	-	112.078	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,63%	5,29%	48.034	-	48.034	-	-	-
76.005.121-7	Inm. Cumbres del Cóndor	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	11-12-2014	5,73%	5,35%	308.923	-	308.923	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	19-11-2014	5,39%	5,04%	-	404.523	404.523	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,32%	4,94%	-	108.501	108.501	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	29-04-2014	5,05%	4,92%	-	698.839	698.839	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-06-2014	5,23%	5,04%	-	179.433	179.433	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	10-07-2014	5,78%	5,57%	100.814	-	100.814	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	10-09-2014	5,19%	4,91%	670.315	-	670.315	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	17-10-2014	5,37%	5,05%	-	355.906	355.906	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	14-11-2014	5,27%	4,92%	-	387.468	387.468	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,42%	5,04%	-	245.021	245.021	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-09-2013	5,16%	5,16%	597.387	-	597.387	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Alamos de Colina	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	18-12-2014	5,58%	5,19%	-	304.441	304.441	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	01-02-2012	5,32%	5,32%	-	734.342	734.342	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	08-01-2013	5,22%	5,22%	219.527	-	219.527	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	06-03-2013	5,32%	5,32%	-	252.137	252.137	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	21-06-2013	5,26%	5,26%	-	145.676	145.676	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	26-09-2013	5,32%	5,32%	-	122.935	122.935	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	26-08-2014	5,46%	5,20%	143.981	-	143.981	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,56%	5,22%	249.412	-	249.412	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,72%	5,34%	77.990	-	77.990	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	20-01-2014	5,22%	5,20%	-	355.911	355.911	-	-	-
76.712.550-K	Hacienda Chicureo Casas	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	28-08-2014	5,58%	5,32%	411.859	-	411.859	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
88.745.400-0	Inm. Manquehue S.A.	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	UF	Al vencimiento	30-10-2012	5,30%	5,30%	-	418.121	418.121	-	-	-
88.745.400-0	Inm. Manquehue S.A.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Al vencimiento	17-01-2013	5,47%	5,47%	164.695	128.756	293.451	1.030.048	128.756	1.158.804
88.745.400-0	Inm. Manquehue S.A.	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	22-04-2014	5,38%	5,26%	245.672	-	245.672	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97004000-5	Banco de Chile	Pesos	Al vencimiento	14-09-2012	5,28%	5,28%	56.220	-	56.220	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	17-03-2014	5,48%	5,40%	1.161.031	-	1.161.031	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	29-05-2014	5,56%	5,40%	217.272	-	217.272	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-07-2014	6,57%	6,36%	158.761	-	158.761	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-08-2014	5,76%	5,52%	196.852	-	196.852	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	08-09-2014	5,43%	5,16%	269.609	-	269.609	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	01-10-2014	5,46%	5,16%	257.100	-	257.100	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	03-11-2014	5,50%	5,16%	-	341.218	341.218	-	-	-
87.970.900-8	Inm. Sta. M. de Manquehue	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	04-12-2014	5,65%	5,28%	-	419.622	419.622	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	05-11-2013	4,88%	4,88%	336.976	-	336.976	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-11-2013	4,82%	4,82%	111.560	-	111.560	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-12-2013	4,84%	4,84%	89.858	-	89.858	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	06-01-2014	5,49%	5,49%	-	148.362	148.362	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	30-01-2014	5,28%	5,25%	-	206.803	206.803	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	28-02-2014	4,92%	4,86%	224.417	-	224.417	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-04-2014	4,89%	4,78%	143.695	-	143.695	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	07-05-2014	5,06%	4,92%	106.430	-	106.430	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	09-06-2011	4,84%	4,84%	134.356	-	134.356	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	15-07-2014	5,59%	5,38%	-	42.727	42.727	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-06-2014	5,06%	4,89%	120.249	-	120.249	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	11-06-2014	5,02%	4,85%	96.338	-	96.338	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	26-06-2014	4,94%	4,75%	468.307	-	468.307	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	24-07-2014	5,53%	5,31%	-	466.672	466.672	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-08-2014	5,21%	4,96%	-	287.974	287.974	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	16-09-2014	5,07%	4,79%	-	215.965	215.965	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	08-10-2014	4,94%	4,63%	280.059	-	280.059	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	14-11-2014	5,21%	4,86%	224.527	-	224.527	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	10-12-2014	5,26%	4,88%	292.538	-	292.538	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	21-10-2014	5,12%	4,80%	522.632	-	522.632	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	03-11-2014	5,20%	4,86%	552.876	-	552.876	-	-	-
76.175.560-9	Inm. Manquehue Sur	Chile	97032000-8	Banco BBVA	Pesos	Al vencimiento	12-12-2014	5,43%	5,05%	214.432	-	214.432	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	25-10-2012	5,16%	5,16%	344.410	-	344.410	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	12-12-2012	5,05%	5,05%	76.586	-	76.586	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-05-2013	5,16%	5,16%	70.839	-	70.839	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-08-2013	5,40%	5,40%	1.357.761	-	1.357.761	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-10-2013	5,05%	5,05%	545.028	-	545.028	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	18-11-2013	5,16%	5,16%	133.326	-	133.326	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-08-2014	5,76%	5,52%	189.074	-	189.074	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	17-09-2014	5,44%	5,16%	195.535	-	195.535	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	11-11-2014	5,68%	5,16%	571.791	-	571.791	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	02-10-2013	5,16%	5,16%	441.879	-	441.879	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	30-10-2013	5,52%	5,52%	-	202.116	202.116	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	27-11-2013	5,16%	5,16%	111.561	-	111.561	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	30-12-2013	5,05%	5,05%	186.352	-	186.352	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	17-03-2014	5,48%	5,40%	1.328.246	-	1.328.246	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	18-06-2014	5,34%	5,16%	-	495.032	495.032	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	24-06-2014	5,35%	5,16%	-	157.235	157.235	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	09-07-2014	6,57%	6,36%	298.732	-	298.732	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-08-2014	5,76%	5,52%	292.079	-	292.079	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-10-2014	5,47%	5,16%	-	249.667	249.667	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	28-10-2014	5,85%	5,52%	-	313.220	313.220	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,52%	5,14%	-	452.380	452.380	-	-	-
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	23-12-2014	5,55%	5,16%	-	1.096.552	1.096.552	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.213.015-7	Inm. Monte Piedra SPA	Chile	97023000-9	Banco Corp Banca	Pesos	Al vencimiento	07-10-2014	5,47%	5,16%	-	138.604	138.604	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	07-07-2014	5,83%	5,63%	85.221	-	85.221	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	11-07-2014	5,73%	5,52%	228.410	-	228.410	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	07-08-2004	5,24%	5,24%	468.397	-	468.397	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	03-09-2014	5,14%	4,87%	221.090	-	221.090	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	25-09-2013	5,06%	5,06%	518.444	-	518.444	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	27-03-2014	5,06%	4,97%	1.475.608	-	1.475.608	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	06-10-2014	5,15%	4,85%	-	653.763	653.763	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	25-07-2013	4,88%	4,88%	1.023.499	-	1.023.499	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	23-08-2013	4,88%	4,88%	322.412	-	322.412	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-04-2014	5,04%	4,92%	43.487	-	43.487	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	17-11-2014	5,32%	4,97%	-	530.713	530.713	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	28-02-2014	5,06%	5,00%	189.891	-	189.891	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	01-12-2014	5,49%	5,12%	-	323.626	323.626	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-06-2013	4,92%	4,92%	-	1.014.705	1.014.705	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	16-12-2014	5,47%	5,09%	-	266.315	266.315	-	-	-
76.216.575-9	Inm. Los Maderos SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	Pesos	Al vencimiento	24-06-2014	5,28%	5,09%	-	248.805	248.805	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	5,72%	5,66%	-	735.076	735.076	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-02-2014	5,72%	5,66%	-	813.907	813.907	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	11-04-2014	4,91%	4,80%	41.262	-	41.262	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	09-06-2014	5,12%	4,94%	297.494	-	297.494	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	07-07-2014	5,60%	5,40%	-	382.111	382.111	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	27-08-2014	4,87%	4,61%	-	325.599	325.599	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	29-09-2014	5,02%	4,73%	-	354.681	354.681	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	03-10-2014	5,03%	4,73%	541.084	-	541.084	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	28-10-2014	5,13%	4,80%	122.578	-	122.578	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	04-11-2014	5,16%	4,82%	564.373	-	564.373	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	04-12-2014	5,31%	4,94%	192.712	-	192.712	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	26-12-2014	5,17%	4,78%	647.232	-	647.232	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	17-04-2014	4,96%	4,85%	170.674	-	170.674	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	26-12-2014	5,17%	4,78%	125.568	-	125.568	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	17-04-2014	4,96%	4,85%	36.686	-	36.686	-	-	-
76.318.228-2	Inm. Aguas Claras SPA	Chile	76645030-K	Banco ITAÚ	Pesos	Al vencimiento	28-10-2014	5,13%	4,80%	353.025	-	353.025	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	28-02-2014	4,92%	4,86%	-	92.875	92.875	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	30-04-2014	5,05%	4,92%	344.624	-	344.624	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2014	5,09%	4,79%	254.906	-	254.906	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	06-10-2014	5,09%	4,79%	342.429	-	342.429	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	29-10-2014	5,25%	4,92%	144.445	-	144.445	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	29-10-2014	5,25%	4,92%	207.324	-	207.324	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	20-11-2014	5,31%	4,96%	216.278	-	216.278	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	22-12-2014	5,35%	4,96%	54.007	-	54.007	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	22-12-2014	5,35%	4,96%	30.378	-	30.378	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,13%	4,98%	188.681	-	188.681	-	-	-
76.326.533-1	Inm. Edif. de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	Pesos	Al vencimiento	19-05-2014	5,13%	4,98%	180.027	-	180.027	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Limitada	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	25-04-2014	6,37%	6,25%	308.130	-	308.130	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Limitada	Chile	97006000-6	Banco BCI	Pesos	Al vencimiento	02-07-2014	6,55%	6,35%	96.360	-	96.360	-	-	-
Total prestamos bancarios										34.402.724	20.955.900	55.358.624	1.030.048	128.756	1.158.804

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.6. Arrendamiento Financiero, valor contable

Detalles al 31 de diciembre de 2014

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento		Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	31-05-2011	5,28%	5,28%	-	752.021	752.021	2.216.439	-	2.216.439
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	38.291	74.843	113.134	619.612	153.065	772.677
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	82.216	161.798	244.014	1.333.157	329.072	1.662.229
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	79.171	163.566	242.737	1.315.115	317.145	1.632.260
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	59.916	125.899	185.815	1.003.733	240.101	1.243.834
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	42.033	71.440	113.473	556.355	938.891	1.495.246
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	56.789	96.518	153.307	751.658	1.268.477	2.020.135
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	21.411	36.390	57.801	283.399	478.257	761.656
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	96588080-1	Principal CiaSeg.Vida	UF	Mensual	29-08-2008	5,82%	5,82%	73.029	181.848	254.877	1.443.799	1.502.273	2.946.072
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-12-2012	8,85%	8,85%	6.326	19.804	26.130	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-06-2012	7,15%	7,15%	3.469	3.530	6.999	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-07-2012	7,35%	7,35%	541	736	1.277	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-12-2011	7,10%	7,10%	507	-	507	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-09-2012	8,06%	8,06%	848	1.745	2.593	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-07-2012	7,25%	7,25%	8.185	11.138	19.323	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-07-2012	7,25%	7,25%	696	948	1.644	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-06-2012	7,03%	7,03%	2.186	2.224	4.410	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-09-2012	7,68%	7,68%	522	1.073	1.595	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,90%	6,90%	1.673	5.190	6.863	2.998	-	2.998
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,70%	6,70%	7.376	22.859	30.235	13.188	-	13.188
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-07-2011	6,75%	6,75%	903	2.500	3.403	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	96571890-7	Cia Seg Corpvida	UF	Anual	01-01-2008	6,22%	6,22%	50.268	156.036	206.304	1.243.633	2.570.269	3.813.902
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99512160-3	Metlife	UF	Mensual	25-01-2005	6,15%	6,15%	22.837	69.458	92.295	429.276	884.985	1.314.261

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente		
										Vencimiento		Total	Vencimiento		Total No
										1 a 3 meses	3 a 12 meses	Corriente al 31-12-2014	1 a 3 años	5 o más años	Corriente al 31-12-2014
										M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99512160-3	Metlife	UF	Mensual	05-09-2003	7,55%	7,55%	7.200	22.403	29.603	142.513	164.614	307.127
76.699.840-2	Maquehue Desarrollos Ltda.	Chile	76045958-5	Afisa	UF	Trimestral	12-12-2007	5,38%	5,38%	31.751	-	31.751	3.521.604	-	3.521.604
76.699.840-2	Maquehue Desarrollos Ltda.	Chile	96812960-0	Penta Vida Cia Seg	UF	Trimestral	18-02-2013	5,60%	5,60%	22.956	-	22.956	-	2.473.057	2.473.057
Total arrendamiento financiero										621.100	1.983.967	2.605.067	14.876.479	11.320.206	26.196.685

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.7. Arrendamiento Financiero, valor nominal

Detalles al 31 de diciembre de 2014

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total Corriente al 31-12-2014 M\$	Vencimiento			Total No Corriente al 31-12-2014 M\$
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$		1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	5 o más años M\$	
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	96656410-5	BICE VIDA	UF	Semestral	31-05-2011	5,28%	5,28%	-	894.321	894.321	1.672.331	777.690	-	1.672.331
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	40.023	120.068	160.091	320.182	320.182	320.182	640.364
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	86.029	258.088	344.117	688.236	688.236	688.236	1.376.472
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	82.495	247.485	329.980	659.959	659.959	659.959	1.319.918
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	62.345	187.035	249.380	498.761	498.761	498.761	997.522
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	44.421	133.264	177.685	355.370	355.370	1.288.217	1.643.587
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	60.015	180.044	240.059	480.119	480.119	1.740.430	2.220.549
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	99012000-5	Seg. Vida Consorcio	UF	Trimestral	30-11-2010	6,02%	6,02%	22.628	67.883	90.511	181.020	181.020	656.198	837.218
96.844.470-0	Piedra Roja Desarr. Inm. S.A.	Chile	96588080-1	Principal CiaSeg.Vida	UF	Mensual	29-08-2008	5,82%	5,82%	105.583	316.748	422.331	844.662	844.662	2.111.656	2.956.318
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-12-2012	8,85%	8,85%	8.137	24.410	32.547	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-06-2012	7,15%	7,15%	4.249	4.249	8.498	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-07-2012	7,35%	7,35%	666	889	1.555	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	25-12-2011	7,10%	7,10%	507	-	507	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-09-2012	8,06%	8,06%	1.062	2.125	3.187	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-07-2012	7,25%	7,25%	10.087	13.449	23.536	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-07-2012	7,25%	7,25%	1.430	1.144	2.574	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	15-06-2012	7,03%	7,03%	427	427	854	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-09-2012	7,68%	7,68%	652	1.305	1.957	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,90%	6,90%	2.177	6.530	8.707	3.628	-	-	3.628
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-05-2013	6,70%	6,70%	9.570	28.710	38.280	15.950	-	-	15.950
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	UF	Anual	05-07-2011	6,75%	6,75%	1.151	3.070	4.221	-	-	-	-
76.282.780-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	96571890-7	Cia Seg CORPVIDA	UF	Anual	01-01-2008	6,22%	6,22%	111.736	335.209	446.945	1.340.835	893.890	3.165.669	5.400.394

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut	Nombre	País	Rut	Nombre	Moneda	Tipo de	Fecha	Tasa	Tasa	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total	Vencimiento			Total No
										1 a 3 meses	3 a 12 meses	Corriente al 31-12-2014	1 a 3 años	3 a 5 años	5 o más años	Corriente al 31-12-2014
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$										
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99512160-3	METLIFE	UF	Mensual	25-01-2005	6,15%	6,15%	45.026	135.077	180.103	540.307	360.205	915.520	1.816.032
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99512160-3	METLIFE	UF	Mensual	05-09-2003	7,55%	7,55%	13.907	41.720	55.627	222.507	111.254	84.421	418.182
76.699.840-2	Maquehue Desarrollos Ltda.	Chile	76045958-5	AFISA	UF	Trimestral	12-12-2007	5,38%	5,38%	47.365	142.096	189.461	378.922	-	-	3.900.526
76.699.840-2	Maquehue Desarrollos Ltda.	Chile	96812960-0	Penta Vida Cia Seg	UF	Trimestral	18-02-2013	5,60%	5,60%	34.623	103.868	138.491	553.964	276.982	173.114	3.477.117
Total arrendamiento financiero										796.311	3.249.214	4.045.525	12.278.357	6.448.330	14.775.420	33.502.107

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Saldos al			
	Corriente		No Corriente	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Proveedores de materiales y servicios	5.999.877	7.873.761	-	-
Acreedores en asociación (*)	-	-	5.728.171	5.491.728
Retenciones	418.253	371.620	-	-
Provisión de vacaciones	575.862	768.126	-	-
Acreedores varios (**)	9.781.860	6.741.376	10.070.823	136.892
Total	16.775.852	15.754.883	15.798.994	5.628.620

(*) Los saldos mantenidos en "Acreedores en asociación" no corrientes, corresponden a saldos por pagar a terceros por terrenos adquiridos para ser desarrollados y vendidos por la Sociedad.

(**) Los acreedores varios están formados por los siguientes:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Saldos al			
	Corriente		No Corriente	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Acciones Club	316.104	84.922	-	-
Anticipos de clientes	6.921.850	5.567.756	-	-
Inversiones Dresden	132.036	130.591	-	123.136
Otros acreedores (*) (**)	2.411.870	958.107	10.070.823	13.756
Total	9.781.860	6.741.376	10.070.823	136.892

(*) El saldo corriente al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, incluye un monto de M\$ 580.000, por garantías recibidas.

(**) Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad incluye en otros acreedores corriente y no corriente, los desembolsos comprometidos según el acuerdo establecido por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. con la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) para la evacuación y drenaje de aguas lluvias de la sub-cuenca donde se ubica el sector de Chicureo, por un importe de M\$11.348.454.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

20. PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro por clases de provisiones es el siguiente:

20.1. Provisiones – saldos

Clases de otras provisiones	Corriente		No Corriente	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Provisión gastos de post ventas	125.641	319.740	-	-
Provisión costos obra (*)	4.796.458	5.821.254	-	-
Provisión costos urbanización (**)	3.158.722	2.144.572	22.424.140	34.296.730
Provisión dividendos por pagar (***)	1.610.055	3.127.035	-	-
Otras provisiones	1.098.561	195.190	-	-
Total	10.789.437	11.607.791	22.424.140	34.296.730

(*) La provisión costos de obras, comprende principalmente las estimaciones de desembolsos que se realizarán en los proyectos inmobiliarios hasta que el bien quede en condiciones de ser vendido. Esta provisión se realiza para establecer el costo de ventas uniforme para cada vivienda.

(**) La provisión de costos urbanización se registran a valor presente, considerando una tasa de descuento de mercado en relación al plazo estimado de los desembolsos. Los criterios para establecer esta provisión se presentan en Nota 2.19. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 se observa una disminución de la porción no corriente, producto de un acuerdo formal entre Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) para la evacuación y drenaje de aguas lluvias. Con la materialización de este documento, se reclasifica a acreedores varios, lo que se presenta en nota 19.

Provisión juicios

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, no hay acciones o contingencias judiciales contra la Sociedad matriz o sus filiales que puedan afectar significativamente los estados financieros consolidados.

Provisión post venta

Los montos corresponden a la garantía post venta de la línea de negocios Inmobiliaria. Los plazos para utilizar los saldos de esta provisión corresponden a 5 años contados a partir de la firma de la escritura de compraventa de la vivienda.

(***) Los dividendos por pagar se componen de lo siguiente:

Concepto	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Provisión de dividendo por pagar	1.610.055	3.127.035
Dividendo mínimo legal presentado en patrimonio	1.610.055	3.127.035

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

20.2. Movimiento de las provisiones

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2015

Movimiento en otras provisiones - Año actual	Provisión de gastos Neto M\$	Provisión Gastos de Postventa Neto M\$	Provisión Costos de Obra Neto M\$	Provisión Costos de Urbanización Neto M\$	Provisión Dividendos por pagar Neto M\$	Otras provisiones Neto M\$	Total Otras provisiones Neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2015	-	319.740	5.821.254	36.441.302	3.127.035	195.190	45.904.521
Provisiones adicionales	-	999.847	5.977.563	2.963.936	1.610.055	1.439.570	12.990.971
Provisión utilizada	-	(1.193.946)	(7.002.359)	(2.786.974)	(3.127.035)	(536.199)	(14.646.513)
Reclasificación a acreedores varios (nota 19)	-	-	-	(11.035.402)	-	-	(11.035.402)
Cambios, total	-	(194.099)	(1.024.796)	(10.858.440)	(1.516.980)	903.371	(12.690.944)
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2015	-	125.641	4.796.458	25.582.862	1.610.055	1.098.561	33.213.577

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Al 31 de diciembre de 2014

Movimiento en otras provisiones - Año actual	Provisión de gastos Neto M\$	Provisión Gastos de Postventa Neto M\$	Provisión Costos de Obra Neto M\$	Provisión Costos de Urbanización Neto M\$	Provisión Dividendos por pagar Neto M\$	Otras provisiones Neto M\$	Total Otras provisiones Neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2014	26.745	491.916	6.157.753	34.548.043	2.886.212	227.729	44.338.398
Provisiones adicionales	85.416	1.376.531	7.250.222	2.464.890	3.127.035	576.625	14.880.719
Provisión utilizada	(112.161)	(1.548.707)	(7.586.721)	(571.631)	(2.886.212)	(609.164)	(13.314.596)
Cambios, total	(26.745)	(172.176)	(336.499)	1.893.259	240.823	(32.539)	1.566.123
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2014	-	319.740	5.821.254	36.441.302	3.127.035	195.190	45.904.521

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

21. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro por clases de beneficios a los empleados es el siguiente:

Clases de provisiones por beneficios a los empleados	Corriente		No Corriente	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Provisión por indemnización por años de servicios	-	-	311.489	458.092
Total	-	-	311.489	458.092

21.1. Movimiento de beneficios a los empleados

El movimiento de los beneficios a los empleados es el siguiente:

Movimiento Provisiones por beneficios a los empleados - Año actual	Provisión por años de servicio M\$	Total Prov. Beneficios a empleados Neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2015	458.092	458.092
Provisiones adicionales	8.708	8.708
Provisión utilizada	(154.951)	(154.951)
Cambios, Total	(146.243)	(146.243)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	311.849	311.849

Movimiento Provisiones por beneficios a los empleados - Año anterior	Provisión por años de Servicio M\$	Total Prov. Beneficios a empleados Neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2014	369.674	369.674
Provisiones adicionales	97.401	97.401
Provisión utilizada	(8.983)	(8.983)
Cambios, Total	88.418	88.418
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	458.092	458.092

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro es el siguiente:

Otros pasivos No financieros	Corriente		No Corriente	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Ingresos diferidos por obras (*)	2.637.087	2.762.694	-	-
Total	2.637.087	2.762.694	-	-

(*) Corresponde a las obras facturadas por Constructora Manquehue Ltda. que serán reconocidas en el estado de resultados a medida que se materialice el avance real de las obras.

El movimiento de este rubro por el período terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 , es el siguiente:

Movimiento otros pasivos no financieros Año actual	Anticipos Diferidos Por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2015	2.762.694
Adiciones	12.678.614
Imputación a resultados	(12.804.221)
Cambios, Total	(125.607)
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	2.637.087

Movimiento otros pasivos no financieros Año anterior	Anticipos Diferidos Por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2014	1.330.844
Adiciones	41.922.106
Imputación a resultados	(40.490.256)
Cambios, Total	1.431.850
Saldo final al 31 de diciembre de 2014	2.762.694

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

23 PATRIMONIO NETO

23.1 Capital suscrito y pagado.

Los objetivos del Grupo Manquehue al administrar el capital, son concretar los planes de desarrollo y expansión de la Sociedad en los distintos negocios en que participa a nivel local. En este sentido, el Grupo Manquehue ha combinado distintas fuentes en la obtención de recursos mediante los flujos operacionales generados por la Sociedad y la obtención de préstamos bancarios o de instituciones financieras, velando siempre por mantener una adecuada estructura para minimizar los costos de capital, así como de plazos y niveles de endeudamiento compatibles con la generación de sus flujos de caja operacionales.

23.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 83.784.885, correspondiente a 502.822.588 acciones.

23.3 Dividendos

Conforme a los estatutos, el Grupo Manquehue debe distribuir anualmente como dividendos en dinero a los accionistas a prorrata de sus acciones, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada período, salvo acuerdo diferente adoptado por la junta de accionistas respectivas por la unanimidad de las acciones emitidas.

23.4 Otras reservas

Patrimonio Neto - Otras reservas	Otras reservas varias M\$
Saldo al 1 de enero de 2015	(10.978)
Liquidación Fip Las Flores (*)	7.460
Ajustes filiales	(2.987)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(6.505)
Saldo al 1 de enero de 2014	(21.194.799)
Ajuste de inversión Constructora MBI	(204.600)
Adquisición acciones Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (**)	(2.062.371)
Reestructuración organizacional	(27.777)
Capitalización (***)	23.478.569
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(10.978)

(*) Con fecha 29 de abril de 2015, se da por finalizado el proceso de liquidación de activos y pasivos, así como la restitución del valor de sus cuotas a los aportantes del Fondo de Inversión Privado Las Flores. Los efectos de dicha liquidación no generaron efectos en resultado y se presentan en esta nota.

(**) Con fecha 11 de abril de 2014, se suscribe contrato de compraventa de acciones de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en el que Inmobiliaria San Antonio Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. 7.273.781 acciones de las 10.549.379 que mantenía. En esta compra de acciones

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

se genera un diferencial, que dada la reestructuración societaria bajo control común, los efectos se registran y presentan en esta nota.

(***) En Junta Extraordinaria de Accionistas del 22 de diciembre de 2014, la Sociedad procedió a capitalizar la cuenta otras reservas. Dicha capitalización no afecta el número de acciones ni las participaciones sociales de los accionistas.

23.5 Participaciones no controladores

Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación en la subsidiaria %	31-12-2015		31-12-2014	
			Participación minoritaria en patrimonio M\$	Ganancia (pérdida) atribuible a participación minoritaria M\$	Participación minoritaria en patrimonio M\$	Ganancia (pérdida) atribuible a participación minoritaria M\$
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.(1)	Chile	31,656	36.282.743	2.077.767	37.005.153	2.751.514
Fondo de Inversión Privado La Fuente (2)	Chile	0,000	-	-	21.962	29.351
Fondo de Inversión Los Candiles (3)	Chile	0,000	-	-	13.943	11.439
Inmobiliaria Montepiedra Spa	Chile	30,000	2.046.408	743.813	2.038.179	447.739
Inmobiliaria Los Maderos Spa	Chile	30,000	1.527.285	1.008.922	2.127.596	978.665
Inmobiliaria Aguas Claras Spa (4)	Chile	30,000	3.085.305	379.366	1.800.546	(169.418)
Inmobiliaria Edificios de Hacienda Spa (5)	Chile	30,000	514.904	3.836	463.959	(127.836)
Constructora Manquehue Ltda.	Chile	0,010	25	(257)	40	(271)
Constructora Manquehue S.A.	Chile	25,000	47.599	2.974	43.527	3.660
Chicureo Comercial S.A.	Chile	0,002	5	-	5	-
Inmobiliaria Aguapiedra Spa (6)	Chile	30,000	1.239.665	(88.513)	-	-
Inmobiliaria Los Robles Spa (7)	Chile	30,000	1.244.913	(68.734)	-	-
Totales			45.988.852	4.059.174	43.514.910	3.924.843

(1) Con fecha 11 de abril de 2014, se suscribe contrato de compraventa de acciones de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en el que Inmobiliaria San Antonio Ltda. vende a Manquehue Desarrollos Ltda. 7.273.781 acciones de las 10.549.379 que mantenía. En esta compra de acciones se genera un diferencial, que dada la reestructuración societaria bajo control común, los efectos se registran y presentan en esta nota.

(2) Con fecha 30 de septiembre de 2015, Manquehue Desarrollos Ltda. compra el 20% de participación que mantenía Moneda Desarrollo Inmobiliario Fondo de Inversión en el Fondo de Inversión Privado La Fuente.

(3) Con fecha 25 de noviembre de 2015, Manquehue Desarrollos Ltda. compra el 30% de participación que mantenía Bice Inmobiliario I Fondo de Inversión en el Fondo de Inversión Privado Los Candiles.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

(4) Con fecha 12 de septiembre de 2015, La filial Inmobiliaria Aguas Claras SpA recibe M\$3.017.976 de sus accionistas, a prorrata de sus participaciones. Este monto constituye el capital que faltaba por enterar, quedando de esta manera el capital suscrito totalmente pagado.

(5) Con fecha 23 de enero de 2014, Manquehue SpA vende el 30% de participación que mantenía en Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA a las sociedades Bice Renta Urbana y Cía. de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A..

(6) Con fecha 23 de septiembre de 2015, La filial Inmobiliaria Aguapiedra SpA recibe M\$4.427.262 de sus accionistas, a prorrata de sus participaciones como parte del capital que faltaba por enterar.

(7) Con fecha 23 de septiembre de 2015, La filial Inmobiliaria Los Robles SpA recibe M\$4.378.827 de sus accionistas, a prorrata de sus participaciones como parte del capital que faltaba por enterar.

23.6 Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Sociedad. Las políticas de administración de capital de Manquehue S.A. tienen por objetivo:

- i) Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- ii) Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- iii) Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- iv) Maximizar el valor de la Sociedad, proveyendo un retorno adecuado para los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la sociedad, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en los contratos de deuda vigentes. La Sociedad maneja su estructura de capital y realiza ajustes en base a las condiciones económicas predominantes, de manera de mitigar los riesgos asociados a condiciones de mercado adversas y aprovechar oportunidades que se puedan generar para mejorar la posición de liquidez de la Sociedad.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

24 INGRESOS

24.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

Ingresos de actividades ordinarias	Por el período terminado al	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Ventas inmobiliarias	91.591.234	87.059.318
Ventas de macrolotes	4.987.062	20.394.773
Ventas constructoras	942.270	2.845.937
Otros ingresos	364.095	214.530
Total	97.884.661	110.514.558

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

25 COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

25.1 Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos y gastos de operación y administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Gastos por naturaleza	Por el período terminado al	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Costo inmobiliarias	68.091.965	66.046.816
Costo macrolotes	2.099.891	11.886.516
Costo constructoras	906.791	1.800.770
Costo del personal	452.731	816.044
Total costos de ventas	71.551.378	80.550.146
Gastos del personal en gastos de administración	7.363.936	6.233.075
Gasto remuneraciones inmobiliarias	5.645.592	4.948.877
Gasto remuneraciones constructoras	1.718.344	1.284.198
Otros gastos de administración	4.927.212	4.220.121
Depreciación en gasto de administración y ventas	805.603	462.783
Amortización	119.883	124.351
Total gastos de administración	13.216.634	11.040.330
Total	84.768.012	91.590.476

25.2 Costos y gastos de personal

El siguiente es el detalle de los gastos de personal para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Costos y gastos de personal	Por el período terminado al	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Sueldos y salarios presentados en costos	452.731	816.044
Sueldos y salarios presentados en gastos	7.253.761	6.123.951
Beneficios a corto plazo a los empleados	67.038	48.915
Otros gastos al personal	43.137	60.209
Total Gastos del personal	7.816.667	7.049.119

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

25.3 Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de la depreciación y amortización para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Depreciación y amortización	Por el período terminado al	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Depreciación en costo	282.020	305.970
Depreciación en gasto de administración	805.603	462.783
Amortización	119.883	124.351
Total depreciación y amortización	1.207.506	893.104

25.4 Resultados financieros

El siguiente es el detalle de los resultados financieros para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Resultado financiero	Por el período terminado al	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Ingresos financieros		
Intereses activos financieros	140.779	255.699
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	298.547	130.687
Otros intereses ganados en la operación	52.430	84.690
Total ingresos financieros	491.756	471.076
Costos financieros		
Gastos por préstamos bancarios	(570.373)	(1.031.187)
Gastos por arrendamientos financieros	(1.297.575)	(1.373.163)
Otros gastos financieros	-	(299.724)
Total costos financieros	(1.867.948)	(2.704.074)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

25.5 Otras ganancias (pérdidas)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Otras ganancias (pérdidas)	Por el período terminado al	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Ganancia (pérdida) en enajenación de acciones	(21.229)	(94.537)
Ajuste de activos y pasivos	748.408	7.802
Otras ganancias (pérdidas)	115.967	511.093
Total otras ganancias (pérdidas)	843.146	424.358

25.6 Resultado por unidad de reajuste

El detalle de los resultados por unidades de reajustes para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Resultados por unidades de reajustes	Por el período terminado al	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Deudores por ventas	203.662	230.192
Cuentas por cobrar (pagar) a entidades relacionadas	490.600	672.314
Otros activos	17.141	190.338
Préstamos bancarios	(56.783)	(144.476)
Arrendamientos financieros	(1.097.073)	(1.583.857)
Otros pasivos	(350.107)	(842.849)
Total resultados por reajustes	(792.560)	(1.478.338)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

26. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Gasto por Impuestos Corrientes (Provisión Impto. Renta)	(5.416.350)	(2.845.227)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	1.229.456	3.371.348
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior (*)	(1.237.653)	-
Gasto por Impuestos corrientes, Neto, Total	(5.424.547)	526.121
Ingreso (Gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	2.804.074	(2.213.559)
Gasto por Impuestos diferidos, Neto, Total	2.804.074	(2.213.559)
Ingreso (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(2.620.473)	(1.687.438)

(*) En "Ajuste gasto tributario ejercicio anterior" se incluye el pago efectuado el 27 de noviembre de 2015 por la filial Piedra Roja Desarrollos inmobiliarios S.A. por los giros de impuesto a la renta emitidos por el Servicios de Impuestos Internos, por cumplimiento del Fallo del Tribunal Tributario XIV DRMS Poniente de fecha 02 de noviembre de 2015 en causas Rol 10.150-2012 y Rol 10.001-2013 por desistimiento de reclamos tributarios. El importe cancelado por las liquidaciones N°22 y N°127 es de M\$1.593.897, monto que incluye reajustes e intereses por M\$345.394 (Nota 21 c).

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	31-12-2015		31-12-2014	
	M\$	%	M\$	%
Gasto por Impuestos utilizando la tasa legal	(2.710.462)	(22,5%)	(3.367.504)	(21,0%)
Diferencias permanentes (*)	2.011.199	16,70%	4.291.318	26,76%
Gasto impuestos años anteriores	(1.237.653)	(10,28%)	-	0,0%
Efecto impositivo de cambio de tasas impositivas	306.516	2,55%	-	0,0%
Ajustes por impuesto diferido de años anteriores	738.581	6,13%	-	0,0%
Efecto de pérdidas fiscales	126.254	1,05%	(23.118)	(0,14%)
Otros incrementos (decrementos) en cargo por impuestos legales	(1.854.908)	(15,41%)	(2.588.134)	(16,14%)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	89.989	0,74%	1.680.066	10,48%
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(2.620.473)	21,75%	(1.687.438)	10,52%

(*) La variación que se produce en el concepto Diferencias permanentes entre el periodo 2015 y 2014 está dada por la recuperación de la pérdida tributaria de la Matriz.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Reforma Tributaria

Con fecha 29 de septiembre de 2014, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.780 “Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario”.

Entre los principales cambios, se modificó el Art N° 20 de la LIR y establece el alza progresiva de la tasa de impuesto de primera categoría desde el 20%, vigente hasta antes de la fecha de publicación de la Ley, a una tasa que dependerá del régimen que se elija de acuerdo con las dos alternativas; i) de Renta Atribuida, bajo el cual la tasa impositiva se incrementa gradualmente hasta 25% en 2017, y ii) Sistema Parcialmente Integrado, bajo el que la tasa impositiva aumenta gradualmente hasta llegar a 27% en 2018.

Inmobiliaria Manquehue y filiales, por regla general establecida por ley, aplicará el Sistema Parcialmente Integrado.

Dado los cambios a la normativa actual, los activos y pasivos por impuestos diferidos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y Filiales fueron remediados de acuerdo a sus reversos futuros, utilizando los cambios de tasas graduales antes mencionados.

Los efectos de aplicar estas nuevas tasas en el cálculo del impuesto de Primera categoría significó reconocer en 2014 un mayor cargo a resultado por efecto de impuesto a la renta por M\$ 139.981.

De acuerdo a lo indicado en la Nota 2.25 “Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos”, en relación al impuesto diferido, se consideraron las disposiciones del Oficio Circular N° 856 de la Superintendencia de Valores y Seguros del 17 de octubre de 2014, que señala que las diferencias de activos y pasivos por concepto de impuestos diferidos que se produzcan como efecto directo del incremento de la tasa de impuesto a Primera categoría introducido por la Ley N° 20.780, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio. El abono por este concepto al 31 de diciembre de 2014 fue de M\$2.486.242.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

27 UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora por el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación en el año.

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad presenta las siguientes utilidades por acción:

Ganancias (pérdidas) por acción	Por el período terminado al	
	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	5.366.852	10.423.452
Promedio ponderado de número de acciones, básico	502.822.588	502.822.588
Ganancia (pérdida) básicas por acción (\$ por acción)	10,67	20,73
Ganancia (pérdida) básica por acción de operaciones continuas	10,67	20,73
Ganancia (pérdida) básica por acción de operaciones discontinuas	-	-
Ganancia (pérdida) básicas por acción (\$ por acción)	10,67	20,73

28 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

28.1 Juicios y Acciones Legales

28.1.1 Juicios Civiles, laborales y reclamaciones administrativas

- Al 31 de diciembre de 2015, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales son parte en demandas y reclamaciones administrativas relacionadas con el giro normal de sus operaciones, estimándose que ninguna de ellas tendrá un efecto material en los resultados de la Sociedad.
- Con fecha 13 de abril de 2015, la sociedad filial Hacienda Chicureo S.A. fue notificada de Liquidación N° 05 emitida por la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, mediante la cual se rechazó la devolución del Pago Provisional por Utilidades Absorbidas (PPUA) solicitado por la sociedad por el año tributario 2014, por un monto de M\$38.744 y la pérdida tributaria generada por la Sociedad para igual período en la enajenación de acciones de Hacienda Chicureo Club S.A., por un monto ascendente a M\$1.408.550. Cabe señalar que con fecha 10 de agosto de 2015 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Con fecha 8 de septiembre el Tribunal Tributario y Aduanero, tuvo por evacuado el traslado de parte del SII, por lo tanto, terminada la fase de discusión, la etapa que viene a continuación es la fase probatoria. En opinión de nuestros asesores legales nos indican que si bien existen dificultades probatorias, la reclamación contiene dos potentes argumentos de forma que permiten sostener una probabilidad de éxito superior al 50%.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

- Con fecha 09 de mayo de 2014, la sociedad filial Hacienda Chicureo S.A. fue notificada de Resolución N° 3891-2014 emitida por la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, mediante la cual se rechazó la devolución del Pago Provisional por Utilidades Absorbidas (PPUA) solicitado por la sociedad por el año tributario 2013, por un monto de M\$ 240.395 y la pérdida tributaria generada por la sociedad para igual período en la enajenación de acciones de Hacienda Chicureo Club S.A. por un monto ascendente a M\$ 1.390.369 cabe señalar que con fecha 9 de septiembre de 2014 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. En virtud de lo anterior, con fecha 03 de octubre de 2014, el SII evacuó el traslado conferido por el Tribunal al tenor del Reclamo interpuesto por Hacienda Chicureo S.A., actuación que se tuvo presente por el Tribunal mediante resolución dictada con fecha 14 de octubre de 2014. Actualmente se está a la espera de que el Tribunal resuelva, en caso de considerar que existen hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos en el proceso, recibir causa a prueba, debiendo fijar para este efecto los puntos sobre los cuales este deberá caer, o por el contrario, dictar derechamente sentencia definitiva.
En opinión de nuestros asesores legales, ante la posibilidad de obtener un resultado favorable para los intereses de la Sociedad, el proceso está en una etapa procesal inicial, aún no se resuelve abrir término probatorio para acreditar las pretensiones de las partes, razón por lo cual resulta difícil opinar en forma acabada al respecto. La defensa de la Sociedad presenta argumentos legales de forma y de fondo que permitirían defender razonablemente las partidas o conceptos objetados por el SII.
- Con fecha 09 de mayo de 2014, la sociedad filial Hacienda Chicureo S.A. fue notificada de Liquidación N° 108 emitida por la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente del SII, mediante la cual se determinaron supuestas diferencias de Impuesto de Primera Categoría por el año tributario 2013, por la suma de M\$ 4.226 (incluido multa, interés y reajuste). Cabe señalar que con fecha 15 de septiembre de 2014 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. En virtud de lo anterior, con fecha 10 de octubre de 2014, el SII evacuó el traslado conferido por el Tribunal al tenor del Reclamo interpuesto por Hacienda Chicureo S.A., actuación que se tuvo presente por el Tribunal mediante resolución dictada con fecha 21 de octubre de 2014. Actualmente se está a la espera de que el Tribunal resuelva, en caso de considerar que existen hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos en el proceso, recibir causa a prueba, debiendo fijar para este efecto los puntos sobre los cuales este deberá caer, o por el contrario, dictar derechamente sentencia definitiva.
En opinión de nuestros asesores legales, ante la posibilidad de obtener un resultado favorable para los intereses de la Sociedad, el proceso está en una etapa procesal inicial aún no se resuelve abrir término probatorio para acreditar las pretensiones de las partes, razón por lo cual resulta difícil opinar en forma acabada al respecto. La defensa de la Sociedad presenta argumentos legales de forma y de fondo que permitirían defender razonablemente las partidas o conceptos objetados por el SII.
- Con fecha 10 de mayo de 2011, la sociedad filial Manquehue Desarrollos Ltda. recibió resolución N° 94 por parte de Servicio de Impuestos Internos (SII), correspondiente a la impugnación de la declaración anual de Impuesto a la Renta, correspondiente al AT 2010 (comercial 2009), basado en que a su juicio, no se habría acreditado la razonabilidad de los precios cobrados y percibidos en venta de acciones y derechos de sociedades, tasando dicho precio. De esta forma, se determinó una suma a pagar ascendente a M\$ 192.089. Habiéndose formulado observaciones al informe de fiscalización, el juicio deberá entrar próximamente en su fase probatoria. En opinión de

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

nuestros abogados, estiman que existen suficientes argumentos en derecho que permitirían suponer la obtención de una sentencia definitiva favorable para las pretensiones de la sociedad.

- Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.: Durante el año 2012, en el Convenio Judicial Preventivo de CB Corredores de Bolsa S.A. que lleva el árbitro Sr. Sergio Vergara Larraín y cuyo síndico es doña Ximena Vera, la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. verificó un crédito por M\$585.748, tendiente a recuperar obligaciones adeudadas por dicha Sociedad. El crédito no ha sido impugnado y el convenio fue aprobado en Junta de Acreedores. El convenio contempla un pago de capital e interés a más tardar dentro de 8 meses contado desde que el convenio quede ejecutoriado, plazo prorrogado en 120 días.

Los asesores legales de la Sociedad han confirmado que las acciones legales continúan avanzando y que el resultado de las mismas es de difícil pronóstico.

Durante el año 2012, la Sociedad procedió a registrar las provisiones de deterioro correspondientes.

- Otras Sociedades: Durante el año 2012, en el Convenio Judicial Preventivo de CB Consultorías y Proyectos S.A. que se tramita ante el 6º Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol N° 10.870-2012, las sociedades que se indican verificaron créditos según el siguiente detalle, tendiente a recuperar obligaciones adeudadas por dicha sociedad :
 - a) Hacienda Chicureo Inmobiliaria Limitada M\$18.399
 - b) Hacienda Chicureo Casas S.A. M\$ 66.339
 - c) Administradora Los Portones S.A. M\$ 66.357
 - d) Inmobiliaria Santa María del Mar Limitada M\$ 17.135
 - e) Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A. M\$ 51.089

Los créditos no han sido impugnados y el convenio fue aprobado en Junta de Acreedores. El convenio contempla un pago de capital e interés a más tardar dentro de 8 meses contado desde que el convenio quede ejecutoriado.

Los asesores legales de la Sociedad han confirmado que las acciones legales continúan avanzando y que el resultado de las mismas es de difícil pronóstico.

Durante el año 2012, la Sociedad procedió a registrar las provisiones de deterioro correspondientes.

28.1.2 Juicios Arbitrales

Al 31 de diciembre de 2015, la Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, así como sus asesores legales no están en conocimiento de formar parte de algún juicio arbitral.

28.2 Compromisos y Restricciones

El detalle de compromisos y restricciones al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2015:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
FIP Desarrollo Inmobiliario I	05/12/2008	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Manquehue Desarrollos Ltda.	Aval Bodegaje	3.496.987
Banco BCI	10/06/2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval Línea Boletas de garantía	424.537
Banco BCI	07/05/2015	Inmobiliaria Manquehue S.A	Constructora Manquehue Ltda.	Aval Línea Boletas de garantía	472.516
Banco Estado	01/12/2015	Inmobiliaria Manquehue S.A	Constructora Manquehue Ltda.	Aval Capital de Trabajo	1.025.164
Banco BCI	05/11/2010	Inmobiliaria Manquehue S.A e Inmobiliaria Brotec Icafal	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Aval Línea boletas de garantía	5.343.282
Total					10.762.486

Al 31 de diciembre de 2014:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
FIP Desarrollo Inmobiliario I	05/12/2008	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Manquehue Desarrollos Ltda.	Aval Bodegaje	3.521.601
Banco BCI	10/06/2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval Línea Boletas de garantía	861.949
Banco BCI	10/06/2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval Capital de Trabajo	492.542
Banco BCI	05/11/2010	Inmobiliaria Manquehue S.A e Inmobiliaria Brotec Icafal	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Aval Línea boletas de garantía	5.191.737
Total					10.067.829

28.3 Garantías

28.3.1 Hipotecas

El detalle de hipotecas al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, es el siguiente:

Propietario	Tipo de garantía	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2015	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2014
Inmobiliaria Montepiedra SpA	Hipoteca	11.104.779	14.979.421
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	Hipoteca	-	1.640.952
El Peñon Manquehue SPA	Hipoteca	2.469.862	-
Inmobiliaria Sta. María de Manquehue S.A.	Hipoteca	5.829.401	6.800.103
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Hipoteca	3.102.126	7.278.320
Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	Hipoteca	1.328.239	3.424.014
Inmobiliaria Manquehue S.A.	Hipoteca	994.761	1.717.318
Inmobiliaria Los Maderos SPA	Hipoteca	4.115.844	10.562.034
Inmobiliaria Santa María del Mar	Hipoteca	-	104.941
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	Hipoteca	7.519.270	11.580.486
Inmobiliaria Los Alamos de Colina Ltda.	Hipoteca	1.546.867	6.250.938
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Hipoteca	9.425.638	3.897.521
Inmobiliaria Los Candiles SPA	Hipoteca	-	1.422.233
Inmobiliaria Aguas Claras SPA	Hipoteca	13.851.345	14.892.233
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Hipoteca	11.646.759	5.459.542
Inmobiliaria Los Robles SPA	Hipoteca	9.587.668	-
Inmobiliaria Aquapiedra SPA	Hipoteca	10.289.371	-
Totales		92.811.930	90.010.056

28.3.2 Prendas

Proyecto	Activo	Propietario	Acreedor	Tipo de garantía	Obligaciones deudor	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2015	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2014
Piedra Roja	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Banco Security	Prenda	Manquehue Desarrollos Ltda.	6.354.639	7.057.316
Piedra Roja	Acciones	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Banco Santander	Prenda	Inmobiliaria Manquehue S.A.	-	6.028.344
Piedra Roja	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Banco BCI	Prenda	Inmobiliaria Manquehue S.A.	-	7.049.437
Hacienda Chicureo Casas	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Hacienda Chicureo S.A.	Prenda	Manquehue Desarrollos Ltda.	490.870	1.596.899
La Fuente	Cuotas	Manquehue Desarrollos Ltda.	Banco BCI	Prenda	Inmobiliaria Manquehue S.A.	67.118	65.886
Piedra Roja	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.e Inmobiliaria Manquehue S.A.	Banco BCI	Prenda	Inmobiliaria Manquehue S.A.	8.310.380	9.229.317
Aguas Claras	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Prenda	Inmobiliaria Aguas Claras S.A	9.955.765	6.609.203
Montepiedra	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A	Prenda	Inmobiliaria Montepiedra SPA	4.698.489	4.755.751
Totales						28.877.261	42.392.153

28.3.3 Boletas de garantías entregadas

Institución	Garante	31-12-2015 UF	31-12-2014 UF
Banco BCI	Constructora Manquehue Ltda.	31.274,89	17.236,86
TOTALES		31.274,89	17.236,86

28.3.4 Pólizas de garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad mantiene pólizas de garantías por ventas en verde y urbanizaciones por un monto de UF928.491 y UF707.838,73.

28.4 Sanciones Administrativas

No existen sanciones cursadas a la Sociedad o a sus Administradores por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

29. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (NO AUDITADO)

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 :

Empresa	31-12-2015				31-12-2014			
	Suma de Gerentes y Principales Ejecutivos	Suma de Profesionales y Técnicos	Suma de Trabajadores y Otros	Total	Suma de Gerentes y Principales Ejecutivos	Suma de Profesionales y Técnicos	Suma de Trabajadores y Otros	Total
El Peñón Manquehue SpA	-	-	3	3	-	-	1	1
San Ignacio SpA	-	-	-	-	-	-	1	1
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	-	-	1	1	-	-	-	-
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	-	-	6	6	-	-	-	-
Administradora San Cristóbal Ltda.	-	-	5	5	-	-	4	4
Chicureo Comercial S.A.	-	-	1	1	-	-	1	1
Constructora Manquehue Ltda.	1	48	1.419	1.468	2	53	1.663	1.718
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	-	-	1	1	-	-	1	1
Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	-	-	2	2	-	-	2	2
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	-	-	6	6	-	-	7	7
Inmobiliaria Manquehue S.A.	5	-	-	5	6	1	-	7
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	-	-	5	5	-	-	7	7
Manquehue Servicios Ltda.	6	25	84	115	1	28	93	122
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	1	2	-	3	1	2	-	3
Inmobiliaria Los Candiles SpA	-	-	-	-	-	-	1	1
Inmobiliaria Montepiedra SpA	-	-	5	5	-	-	8	8
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A.	-	-	2	2	-	-	2	2
Inmobiliaria Los Maderos SpA	-	-	5	5	-	-	5	5
Inmobiliaria Santa María de Manquehue Ltda.	-	-	3	3	-	-	4	4
Total general	13	75	1.548	1.636	10	84	1.800	1.894

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

30. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad ha efectuado desembolsos asociados a la protección del medio ambiente, los cuales se relacionan con la reforestación y reposición de árboles existentes en el sector donde se desarrollan sus proyectos, además del retiro de ciertos vehículos no catalíticos que circulan en la Región Metropolitana. El monto desembolsado entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015 y entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2014, asciende a U.F.30.123 y U.F.21.437, respectivamente. El monto que la Sociedad tiene comprometido desembolsar en el futuro asciende a U.F.66.155.

31. CONTRATOS DE DERIVADOS

Los contratos de derivados que mantiene la Sociedad a contar de enero de 2010, corresponden a contratos swap de monedas con instituciones financieras, los cuales han sido definidos por la Administración como contratos de inversión.

Lo anterior implica que a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados se registra en resultado la utilidad o pérdida que se genera por los cambios netos en el valor justo de los contratos, los que al igual que el diferencial de los derechos y obligaciones por los presentes contratos, aplicadas las tasas de interés, es presentado en el rubro del estado de resultados integrales "costos financieros".

La fecha de vencimiento de los contratos swap fue el 15 de diciembre de 2014, no existiendo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 contratos vigentes.

Los saldos al cierre de los presentes estados financieros son los siguientes:

Concepto	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Derechos por swap	-	-
Obligación por swap	-	-
Cuenta complementaria swap	-	-
Total	-	-
Utilidad (pérdida) neta por swap	-	(280.927)

32. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 2 de febrero de 2016 fue publicada en el Diario Oficial la Ley de Simplificación de Reforma Tributaria (Ley N°20.899) que tiene por objetivo simplificar el sistema de impuesto a la renta que comenzará a regir a contar del año 2017; hacer ajustes al impuesto al valor agregado; así como a las normas anti-elusión. En lo relacionado con el sistema de tributación la modificación propuesta considera que las sociedades anónimas (abiertas o cerradas), como es el caso de la Sociedad, siempre deberán tributar conforme a la modalidad del sistema semi-integrado. Luego, este sistema será el régimen general de tributación para las empresas a contar del año comercial 2017. Se mantienen las tasas establecidas por la Ley N°20.780, esto es: 25,5% en el año 2017 y 27% en el año 2018. De igual forma, el crédito para los impuestos global complementario o adicional será de 65% del monto del impuesto de primera categoría.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados no se han registrado otros hechos posteriores que puedan afectarlos significativamente.

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nota	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo		4.276.232	7.744.382
Otros activos financieros		-	2.563
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		34.159.842	24.281.687
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	3.1	32.036.146	22.980.104
Inventarios		93.979.929	90.170.268
Activos por impuestos		503.507	456.577
Total activos corrientes		164.955.656	145.635.581
Activos no corrientes			
Derechos por cobrar		166.176	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	1.656.533	2.487.608
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		3.173.708	3.456.161
Plusvalía		59.184	186.405
Propiedades, planta y equipo		469.633	461.882
Propiedad de inversión		9.749.451	9.396.119
Activos por impuestos diferidos		3.288.255	2.615.945
Total de activos no corrientes		18.562.940	18.604.120
Total de activos		183.518.596	164.239.701

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Notas	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros		55.906.444	54.079.644
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		7.502.365	6.078.490
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	13.431.249	14.562.541
Otras provisiones		4.738.386	5.376.997
Pasivos por Impuestos		2.129.895	1.240.671
Pasivos corrientes totales		83.708.339	81.338.343
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros		6.070.657	5.994.661
Otras cuentas por pagar		-	123.136
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	24.848.499	23.118.690
Pasivo por impuestos diferidos		1.777.534	1.214.279
Total de pasivos no corrientes		32.696.690	30.450.766
Total pasivos		116.405.029	111.789.109
Patrimonio neto			
Capital emitido		37.496.277	37.496.277
Ganancias acumuladas		28.017.600	16.500.315
Otras reservas		(8.040.602)	(8.040.602)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		57.473.275	45.955.990
Participaciones no controladoras		9.640.292	6.494.602
Patrimonio neto total		67.113.567	52.450.592
Total de patrimonio neto y pasivos		183.518.596	164.239.701

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de utilidad o pérdida y otros resultados integrales por función

	01-01-2015 al 31-12-2015 M\$	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$
Ganancia (pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	91.141.341	85.840.138
Costo de ventas	(65.503.937)	(63.020.083)
Ganancia bruta	25.637.404	22.820.055
Gasto de administración	(9.275.505)	(8.418.345)
Otras ganancias	626.124	269.888
Ingresos financieros	539.213	54.916
Costos financieros	(338.189)	(673.462)
Participación en las (pérdidas) ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(152.412)	3.005.734
Resultados por unidades de reajuste	(308.950)	(498.893)
Ganancia, antes de impuestos	16.727.685	16.559.893
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.273.515)	(2.618.743)
Ganancia procedente de operaciones continuadas	13.454.170	13.941.150
Ganancia	13.454.170	13.941.150
Ganancia, atribuible a		
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	11.517.285	12.766.500
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	1.936.885	1.174.650
Ganancia	13.454.170	13.941.150

MANQUEHUE DESARROLLOS LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	01-01-2015 31-12-2015 M\$	01-01-2014 31-12-2014 M\$
Estado de flujos de efectivo		
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	83.345.557	83.217.916
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias		
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(67.828.940)	(75.719.021)
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(514.575)	(429.686)
Dividendos pagados	(999.318)	(1.351.075)
Intereses pagados	(108.446)	(125.264)
Intereses recibidos	63.925	9.773
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(1.093.600)	78.005
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	83.465
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>12.864.603</u>	<u>5.764.113</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(46.557)	(10.728.310)
Préstamos a entidades relacionadas	(17.062.151)	(14.754.816)
Compras de propiedades, planta y equipo	(168.522)	(64.667)
Cobros a entidades relacionadas	7.214.396	20.649.916
Dividendos recibidos	373.791	3.087.527
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>(9.689.043)</u>	<u>(1.810.350)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	3.547.398	1.425.624
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	47.858.818	53.345.529
Préstamos de entidades relacionadas	1.545.650	3.142.535
Pagos de préstamos	(46.426.695)	(46.774.173)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	(301.018)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(11.564.636)	(7.000.056)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	(1.362.904)	(1.674.198)
Dividendos pagados	-	(281.446)
Intereses pagados	(241.341)	(483.400)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiación	<u>(6.643.710)</u>	<u>1.399.397</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	<u>(3.468.150)</u>	<u>5.353.160</u>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(3.468.150)</u>	<u>5.353.160</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	<u>7.744.382</u>	<u>2.391.222</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>4.276.232</u>	<u>7.744.382</u>

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

I. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES	Nota	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		1.757.513	236.740
Otros activos no financieros, corrientes		7.300	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		176.332	112.178
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.1	1.527.227	1.810.457
Activos por impuestos, corrientes		178.759	41.263
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.647.131	2.200.638
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos intangibles distintos de la plusvalía		73.694	78.142
Propiedades, planta y equipo		45.118	71.889
Activos por impuestos diferidos, neto		38.946	48.640
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		157.758	198.671
TOTAL DE ACTIVOS		3.804.889	2.399.309

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos - M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES

	Nota	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		297.032	337.672
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.2	876.835	474.553
Pasivos por impuestos, corrientes		285.049	201.389
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.458.916	1.013.614
TOTAL PASIVOS		1.458.916	1.013.614

PATRIMONIO NETO

Capital emitido		275.823	275.823
Ganancias acumuladas		2.067.046	1.106.988
Otras reservas		2.884	2.884
TOTAL PATRIMONIO NETO		2.345.753	1.385.695
TOTAL DE PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		3.804.889	2.399.309

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultados Por Función	01-01-2015 al 31-12-2015 M\$	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	6.221.216	5.554.185
Ganancia bruta	6.221.216	5.554.185
Gastos de administración	(5.004.491)	(4.628.060)
Otras ganancias (pérdidas)	2.565	114
Ingresos financieros	3.645	-
Costos financieros	(2.207)	(1.704)
Resultados por unidades de reajuste	2.361	31.643
Ganancia antes de impuestos	1.223.089	956.178
Gasto por impuestos a las ganancias	(263.031)	(175.207)
Ganancia procedente de operaciones continuadas	960.058	780.971
Ganancia	960.058	780.971
Ganancia atribuible a		
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	960.058	780.971
Ganancia	960.058	780.971

MANQUEHUE SERVICIOS LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2015 31-12-2015 M\$	01-01-2014 31-12-2014 M\$
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	6.394.507	4.533.375
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.861.777)	(2.374.143)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(3.079.505)	(2.601.684)
Intereses pagados	(2.207)	(1.704)
Intereses recibidos	3.645	-
Impuestos a las ganancias reembolsados	(154.593)	4.088
Otras entradas de efectivo	-	4
Clases de cobros por actividades de Operación	1.300.070	(440.064)
Compras de propiedades, planta y equipo	(39.297)	(41.932)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(39.297)	(41.932)
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	260.000	540.000
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	38.567
Pagos de préstamos	-	(38.567)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	(100.523)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	260.000	439.477
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1.520.773	(42.519)
Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Inicial	236.740	279.259
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Final	1.757.513	236.740

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nº Notas	2015 M\$	2014 M\$
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		365.831	230.002
Otros activos no financieros, corrientes		111.108	2.288.632
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes		461.092	896.539
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corrientes	3.1	8.450.636	9.375.340
Inventarios		3.309.070	1.840.986
Activos por impuestos, corrientes		2.368.160	1.115.208
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		15.065.897	15.746.707

ACTIVOS NO CORRIENTES

Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		688.039	495.331
Propiedades, planta y equipo		4.334.388	4.640.591
Activos intangibles distintos a la plusvalía		1.972	9.862
Propiedad de inversión		2.137.009	2.170.376
Activos por impuestos diferidos		112.366	58.580
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		7.273.774	7.374.740

TOTAL DE ACTIVOS

22.339.671 **23.121.447**

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES	Nº Notas	2015 M\$	2014 M\$
Otros pasivos financieros, corrientes		1.041.389	1.091.212
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes		5.804.869	8.118.710
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	3.1	7.820.843	6.085.542
Otras provisiones, corrientes		814.867	472.166
Pasivos por Impuestos, corrientes		2.770	154
Otros pasivos no financieros, corrientes		2.637.089	2.762.694
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		18.121.827	18.530.478
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes		3.750.464	3.830.087
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	3.1	86.131	104.586
Provisiones por beneficios a los empleados, no corrientes		82.951	197.950
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		3.919.546	4.132.623
TOTAL PASIVOS		22.041.373	22.663.101
PATRIMONIO			
Capital emitido		3.045.865	2.045.865
Pérdidas acumuladas		(4.064.398)	(1.501.376)
Otras reservas		1.269.232	(130.768)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		250.699	413.721
Participaciones no controladoras		47.599	44.625
TOTAL PATRIMONIO		298.298	458.346
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		22.339.671	23.121.447

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultados por función	2015	2014
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	42.265.781	51.847.144
Costo de ventas	(44.321.122)	(54.015.334)
Pérdida	(2.055.341)	(2.168.190)
Gasto de administración	(1.303.914)	(425.946)
Otras ganancias (pérdidas)	21.491	213.606
Costos financieros	(337.869)	(353.375)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	567.252	517.694
Resultados por unidades de reajuste	(262.791)	(456.079)
Pérdida antes de impuestos	(3.371.172)	(2.672.290)
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	811.124	(24.910)
Pérdida procedente de operaciones continuadas	(2.560.048)	(2.697.200)
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas	-	-
Pérdida	(2.560.048)	(2.697.200)
Pérdida atribuible a		
Pérdida, atribuible a los propietarios de la controladora	(2.563.022)	(2.700.860)
Pérdida, atribuible a participaciones no controladoras	2.974	3.660
Pérdida	(2.560.048)	(2.697.200)

CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre 2015 y 2014

(Expresado en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2015 31-12-2015	01-01-2014 31-12-2014
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(722.609)	713.629
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	54.618.276	61.905.083
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(40.296.046)	(44.581.020)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(14.909.163)	(16.260.130)
Intereses pagados	(70.676)	(61.442)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(65.000)	(288.862)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	38.984	(888.771)
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	59.063
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	14.310	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(349.871)	(1.046.342)
Dividendos recibidos	374.545	98.508
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	819.454	84.162
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	782.673	762.518
Aporte de Capital	1.000.000	-
Préstamos de entidades relacionadas	12.046.864	10.510.903
Pagos de préstamos	(400.544)	(13.644)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(555.001)	(322.747)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(11.797.807)	(10.561.258)
Intereses Pagados	(256.731)	(291.610)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	135.829	(90.980)
Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Inicial	230.002	320.982
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Final	365.831	230.002

MANQUEHUE SpA

I. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nota	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		-	312
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	82.269	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		82.269	312

ACTIVOS NO CORRIENTES

Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		34.867	70.127
Activos por impuestos diferidos		1.904	1.403
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		36.771	71.530
TOTAL DE ACTIVOS		119.040	71.842

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		922	690
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	125.030	45.109
Pasivos por impuestos		-	26
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		125.952	45.825

PATRIMONIO

Capital emitido		19.965	19.965
Ganancias (pérdidas) acumuladas		(32.728)	198
Otras reservas		5.851	5.854
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		(6.912)	26.017
TOTAL PATRIMONIO		(6.912)	26.017
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		119.040	71.842

MANQUEHUE SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2015 al 31-12-2015 M\$	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Costo de ventas	-	-
Ganancia bruta	-	-
Gastos de administración	(1.474)	(2.174)
Otras ganancias (pérdidas)	400	8.915
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(30.683)	13.738
Resultados por unidades de reajuste	(1.736)	(6.664)
Ganancia (pérdida), antes de impuesto	(33.493)	13.815
Gasto por impuestos a las ganancias	567	363
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	-	-
Ganancia (pérdida)	(32.926)	14.178
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	(32.926)	14.178

MANQUEHUE SpA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	01-01-2015 al	01-01-2014 al
	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1.201)	(2.747)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.241)	(2.773)
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	40	26
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	5.412	42.758
Dividendos recibidos	5.412	-
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	87.749
Otros pagos por actividades de inversión	-	(44.991)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(4.211)	(40.011)
Préstamos a entidades relacionadas	246.099	10.161
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(250.310)	(50.172)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Inicial	-	-
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujos de Efectivo, Saldo Final	-	-

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Notas Nº	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo		2.725.635	1.532.826
Otros activos no financieros, corrientes		20.835	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		3.951.412	8.531.498
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	10.284.461	7.993.856
Inventarios		4.632.324	7.900.293
Activos por impuestos		105.843	1.128.394
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		21.720.510	27.086.867

ACTIVOS NO CORRIENTES

Otros activos no financieros, corrientes		708.383	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto		176.144	141.983
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.1	32.817.753	31.934.461
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		3.841.005	4.120.005
Activos intangibles distintos de la plusvalía		437.677	437.677
Propiedades, planta y equipo		1.135.581	1.203.021
Propiedad de inversión		101.364.514	100.984.513
Activos por impuestos diferidos		15.234.344	11.944.737
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		155.715.401	150.766.397
TOTAL DE ACTIVOS		177.435.911	177.853.264

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS CORRIENTES	Notas Nº	31-12-2015 M\$	31-12-2014 M\$
Otros pasivos financieros		3.477.839	2.117.180
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar		2.805.747	907.797
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	174.883	866.792
Otras provisiones		5.127.761	4.200.639
Pasivos por impuestos		1.595.340	784.808
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		13.181.570	8.877.216
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros		13.244.339	14.750.548
Otras cuentas por pagar		10.070.823	13.756
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	3.2	2.554.888	2.455.002
Otras provisiones		22.424.140	34.296.730
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		48.294.190	51.516.036
TOTAL PASIVOS		61.475.760	60.393.252
PATRIMONIO			
Capital emitido		105.830.790	105.830.790
Ganancias (pérdidas) acumuladas		6.802.846	8.292.669
Otras reservas		10.917	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		112.644.553	114.123.459
Participaciones no controladoras		3.315.598	3.336.553
TOTAL PATRIMONIO		115.960.151	117.460.012
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		177.435.911	177.853.264

PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de Resultado Integral por Función	01-01-2015 al	01-01-2014 al
	31-12-2015	31-12-2014
	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	15.968.795	27.329.162
Costo de ventas	(6.796.830)	(15.851.545)
Ganancia bruta	9.171.965	11.477.617
Gasto de administración	(2.913.993)	(2.527.561)
Otras ganancias (pérdidas)	(316.851)	24.012
Ingresos financieros	303.754	331.629
Costos financieros	(979.610)	(1.034.344)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	(62.942)	(64.645)
Resultados por unidades de reajuste	986.336	694.931
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	6.188.659	8.901.639
Gasto por impuestos a las ganancias	461.388	61.793
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	6.650.047	8.963.432
Ganancia (pérdida)	6.650.047	8.963.432
Ganancia (pérdida), atribuible a		
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	6.563.460	8.691.778
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	86.587	271.654
Ganancia (pérdida)	6.650.047	8.963.432
Ganancias (pérdida) por acción		
Acciones comunes		
Ganancia (pérdida) básica por acción	\$69,26	\$91,72

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO

FLUJO NETO TOTAL DEL PERIODO	01-01-2015 al 31-12-2015 M\$	01-01-2014 al 31-12-2014 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	17.696.839	19.983.522
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8.794.907)	(5.499.755)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(314.467)	(249.413)
Dividendos pagados	(8.691.778)	(3.801.585)
Intereses pagados	(5.634)	(6.458)
Intereses recibidos	33.646	176.265
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(346.440)	-
Flujo neto (negativo) positivo originado por actividades de la operación	(422.741)	10.602.576
Flujo Originado por Actividades de Financiamiento		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	1.898.406	112.218
Préstamos de entidades relacionadas	4.560.000	1.353.905
Pagos de préstamos	(687.956)	(112.217)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(1.989.018)	(1.847.945)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(860.000)	(513.286)
Intereses Pagados	(980.951)	(1.028.285)
Flujo neto positivo (negativo) originado por actividades de financiamiento	1.940.481	(2.035.610)
Flujo Originado por Actividades de Inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	(1.162.839)	(17.893.855)
Compras de propiedades, planta y equipo	(855)	(63.065)
Cobros a entidades relacionadas	922.928	1.849.470
Otras entradas (salidas) de efectivo	(84.165)	-
Flujo neto negativo originado por actividades de inversión	(324.931)	(16.107.450)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1.192.809	(7.540.484)
Saldo Inicial de Efectivo y Efectivo Equivalente	1.532.826	9.073.310
Saldo Final de Efectivo y Efectivo Equivalente	2.725.635	1.532.826

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Los Directores de Inmobiliaria Manquehue S.A. y el Gerente General de esta empresa, firmantes de esta declaración jurada, se hacen responsables de la veracidad de toda la información proporcionada en la presente Memoria Anual, en cumplimiento de la normativa impartida por la Superintendencia de Valores y Seguros sobre el particular.

Canio Corbo Lioi
Presidente
Rut N° 3.712.353-6

José Antonio Rabat Vilaplana
Vicepresidente
Rut N° 4.770.732-3

Elizabeth Lehmann
Director
Rut N° 11.625.647-9

José Luis Rabat Vilaplana
Director
Rut N° 6.371.724-K

Carlos Alberto Rabat Vilaplana
Director
Rut N° 6.555.191-8

Pelayo Rabat Vilaplana
Director
Rut N° 8.574.779-7

Jorge Lama Fernández
Director
Rut N° 6.370.939-5

Fabián Wulf Werner
Gerente General
Rut N° 9.258.214-0

imanquehue.com