

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Por el período de tres meses terminados al
31 de marzo de 2021 y el año terminado al 31 de
diciembre de 2020



INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS	3
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS	3
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	5
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	7
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	8
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS	10
1.	INFORMACIÓN GENERAL	10
1.1.	Constitución y operación de la Sociedad	10
1.2.	Descripción del negocio	11
1.3.	Inscripción en el Registro de Valores	12
1.4.	Segmentos de negocios	12
2.	RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES ..	12
2.1.	Estados financieros consolidados intermedios	12
2.2.	Nuevos pronunciamientos contables	14
2.3.	Bases de consolidación	15
2.4.	Entidades subsidiarias	18
2.5.	Moneda funcional	19
2.6.	Efectivo y equivalentes al efectivo	19
2.7.	Instrumentos financieros	19
2.8.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	31
2.9.	Inventarios	31
2.10.	Activos intangibles distintos a la plusvalía	32
2.11.	Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)	32
2.12.	Propiedades, planta y equipo	33
2.13.	Propiedades de inversión	34
2.14.	Costos financieros	34
2.15.	Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	34
2.16.	Préstamos que devengan intereses	35
2.17.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	35
2.18.	Provisiones	36
2.19.	Beneficios a los empleados	36
2.20.	Arrendamientos	37
2.21.	Contratos de construcción	39
2.22.	Capital social	40
2.23.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	40
2.24.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	40
2.25.	Reconocimiento de ingresos	40
2.26.	Distribución de dividendos	42
2.27.	Compensación de saldos y transacciones	43
2.28.	Ganancias por acción	43
2.29.	Medio ambiente	43
2.30.	Moneda extranjera	43
3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	44

3.1.	Riesgo de mercado y factores económicos	44
3.2.	Riesgo legal	44
3.3.	Riesgos financieros.....	45
3.4.	Riesgo de terrenos.....	48
3.5.	Riesgos de construcción.....	48
3.6.	Riesgos por naturaleza cíclica del negocio	49
3.7.	Riesgo de postventa	49
3.8.	Riesgo laboral.....	50
3.9.	Riesgo de restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	50
3.10.	Riesgo contingencia social	50
3.11.	Riesgo de pandemia	51
3.12.	Riesgo de incertidumbre institucional (político)	51
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	51
4.1.	Estimación del deterioro de activos y plusvalía	51
4.2.	Estimación de reconocimiento de ingresos de construcción	52
4.3.	Estimación provisión garantía legal	52
4.4.	Valor neto realizable	52
4.5.	Provisión costos de urbanización y mitigaciones	53
4.6.	Litigios y contingencias	53
4.7.	Activos por impuestos diferidos	53
5.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	53
6.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	56
7.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	56
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO.....	57
9.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	61
9.1.	Saldos y transacciones con entidades relacionadas.....	62
9.2.	Directorio y Gerencia de la Sociedad	67
10.	INVENTARIOS	68
11.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	70
12.	INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	72
13.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	76
14.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.....	78
14.1.	Detalle de los rubros	78
14.2.	Vidas útiles.....	79
14.3.	Reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo.....	80
14.4.	Información adicional propiedades, planta y equipo	81
15.	ACTIVOS POR DERECHO DE USO	82
15.1.	Detalle de los rubros	82
15.2.	Reconciliación de activos por derechos de uso	83
16.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	84
16.1.	Propiedades de inversión	84
16.2.	Información adicional propiedades de inversión	85

17. IMPUESTOS DIFERIDOS Y GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	86
17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos	86
17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	87
17.3. Resultado por impuesto a las ganancias	88
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	89
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses	89
18.2. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable.....	90
18.3. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor no descontado.....	96
18.4. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable.....	102
18.5. Préstamos bancarios - desglose monedas y vencimientos – valores no descontados ..	108
19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	114
19.1. Clasificación corriente y no corriente.....	114
19.2. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2021 - valor contable	115
19.3. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2021 – valores no descontados	115
19.4. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 - valor contable.....	116
19.5. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 – valores no	descontados.....
19.5. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 – valores no	descontados.....
20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	117
21. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	119
21.1. Provisiones – saldos	119
21.2. Movimiento de las provisiones.....	121
22. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO	CORRIENTES
22.1. Movimiento de beneficios a los empleados	122
23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	123
24. PATRIMONIO NETO	124
24.1. Capital suscrito y pagado	124
24.2. Número de acciones suscritas y pagadas	124
24.3. Dividendos	125
24.4. Otras reservas	125
24.5. Participaciones no controladoras.....	126
24.6. Gestión de capital	127
25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	127
26. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	128
26.1. Costos y gastos por naturaleza	128
26.2. Costos y gastos de personal	129
26.3. Depreciación y amortización.....	129
26.4. Resultados financieros.....	129
26.5. Otros ingresos y otros gastos	130
26.6. Resultado por unidad de reajuste.....	130
27. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	131
27.1. Valor razonable de los instrumentos financieros.....	131
27.2. Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable	133

28. UTILIDAD POR ACCIÓN.....	135
29. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	135
30. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	139
31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	140
31.1. Juicios y acciones legales	140
31.2. Compromisos y restricciones.....	144
31.3. Garantías	145
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (NO AUDITADO).....	147
33. MEDIO AMBIENTE	148
34. HECHOS POSTERIORES	148

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

	Nº Nota	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	24.022.452	25.267.499
Otros activos no financieros	7	52.084	51.317
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, neto	8	15.744.436	14.823.775
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	2.916.584	1.668.486
Inventarios	10	95.710.145	88.704.383
Activos por impuestos	11	8.999.333	8.861.633
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		147.445.034	139.377.093
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros	6	262.677	262.385
Otros activos no financieros	7	507.739	512.116
Cuentas por cobrar	8	2.378.879	1.782.378
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	6.466.092	6.394.724
Inventarios	10	22.725.821	25.505.830
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	3.774.678	3.852.993
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	591.492	587.806
Propiedades, planta y equipo	14	1.806.642	1.909.164
Activos por derecho de uso	15	13.542.815	14.368.313
Propiedades de inversión	16	83.308.449	87.318.027
Activos por impuestos diferidos	17	35.150.812	34.029.899
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		170.516.096	176.523.635
TOTAL DE ACTIVOS		317.961.130	315.900.728

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS CORRIENTES	Nº Nota	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Otros pasivos financieros	18	61.516.029	60.636.322
Pasivos por arrendamientos	19	4.060.214	4.004.558
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	21.771.063	19.397.253
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	2.610	2.581
Otras provisiones	21	8.546.576	8.620.411
Pasivos por impuestos	11	618.798	651.433
Provisiones por beneficios a los empleados	22	480.296	516.563
Otros pasivos no financieros	23	532.061	528.010
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		97.527.647	94.357.131
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	10.658.770	10.555.272
Pasivos por arrendamientos	19	12.604.227	12.715.479
Cuentas por pagar	20	11.004.398	11.145.503
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.127.620	1.298.509
Otras provisiones	21	20.982.610	21.317.464
Provisiones por beneficios a los empleados	22	100.705	100.474
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		56.478.330	57.132.701
TOTAL PASIVOS		154.005.977	151.489.832
PATRIMONIO			
Capital emitido	24.2	98.570.453	98.570.453
Sobrepeso en colocación de acciones	24.2	3.448.858	3.448.858
Ganancias acumuladas		26.098.258	26.366.314
Otras reservas	24.4	(6.505)	(6.505)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		128.111.064	128.379.120
Participaciones no controladoras	24.5	35.844.089	36.031.776
TOTAL PATRIMONIO		163.955.153	164.410.896
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		317.961.130	315.900.728

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultados por función	Nº Nota	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	25	6.870.798	19.552.049
Costo de ventas	26.1	(5.667.375)	(15.529.603)
Ganancia bruta		1.203.423	4.022.446
Gasto de administración	26.1	(2.012.068)	(2.315.088)
Otros ingresos	26.5	11.392	343.060
Otros gastos	26.6	(40.314)	(3.018)
Ingresos financieros	26.4	19.532	97.658
Costos financieros	26.4	(362.852)	(349.916)
Participación en las (pérdidas) ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	(230.920)	(170.497)
Resultados por unidades de reajuste	26.6	(236.273)	(60.251)
(Pérdida) ganancia antes de impuestos		(1.648.080)	1.564.394
Ingreso por impuestos a las ganancias	17	1.192.003	335.277
(Pérdida) ganancia procedente de operaciones continuadas		(456.077)	1.899.671
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
(Pérdida) ganancia		(456.077)	1.899.671
(Pérdida) ganancia, atribuible a			
(Pérdida) ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	28	(268.056)	1.404.630
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	24.5	(188.021)	495.041
(Pérdida) ganancia		(456.077)	1.899.671
(Pérdida) ganancia por acción			
(Pérdida) ganancia por acción básica:			
(Pérdida) ganancia por acción básica en operaciones continuas (en pesos)	28	(0,45)	2,37
(Pérdida) ganancia por acción diluidas:			
(Pérdida) ganancia diluida por acción procedente de operaciones continuas (en pesos)	28	(0,45)	2,37

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultado integral	Nº Nota	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
		M\$	M\$
(Pérdida) ganancia		(456.077)	1.899.671
Componentes de otro resultado integral antes de impuesto			
Participación de otro resultado integral de asociada, contabilizado utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos		-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del período, antes de impuesto		-	-
Impuesto a las ganancias relativo a participación de otro resultado integral de asociada, contabilizado utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del ejercicio		-	-
Total impuesto a las ganancias relativo a otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del período		-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del ejercicio		-	-
Resultado integral total		(456.077)	1.899.671
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(268.056)	1.404.630
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(188.021)	495.041
Resultado integral total		(456.077)	1.899.671

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Nota	Capital emitido M\$	Sobreprecio en colocación de acciones M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo al 01.01.2021		98.570.453	3.448.858	(6.505)	(6.505)	26.366.314	128.379.120	36.031.776	164.410.896
Cambio en patrimonio									
(Pérdida) ganancia		-	-	-	-	(268.056)	(268.056)	(188.021)	(456.077)
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	-	(268.056)	(268.056)	(188.021)	(456.077)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	334	334
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	-	(268.056)	(268.056)	(187.687)	(455.743)
Saldo final al 31.03.2021	24	98.570.453	3.448.858	(6.505)	(6.505)	26.098.258	128.111.064	35.844.089	163.955.153

Estado de cambios en el patrimonio	Nota	Capital emitido M\$	Sobreprecio en colocación de acciones M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo al 01.01.2020		98.570.453	3.448.858	(6.505)	(6.505)	30.447.862	132.460.668	36.427.938	168.888.606
Cambio en patrimonio									
(Pérdida) ganancia		-	-	-	-	1.404.630	1.404.630	495.041	1.899.671
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	-	1.404.630	1.404.630	495.041	1.899.671
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	(85.479)	(85.479)
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	-	1.404.630	1.404.630	409.562	1.814.192
Saldo final al 31.03.2020	24	98.570.453	3.448.858	(6.505)	(6.505)	31.852.492	133.865.298	36.837.500	170.702.798

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nº Nota	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
Estado de flujos de efectivo		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		10.648.420	14.424.433
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(8.564.925)	(9.169.607)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(2.028.129)	(3.989.643)
Dividendos pagados		(414.147)	-
Intereses recibidos		16.476	66.821
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		-	(871.747)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de la operación		(342.305)	460.257
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		334	1.000
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		-	-
Préstamos a entidades relacionadas		(232.298)	(1.511.119)
Compras de propiedades, planta y equipo		-	(225.079)
Cobros a entidades relacionadas		-	1.050
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(231.964)	(1.734.148)

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nº Nota	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
Estado de flujos de efectivo (continuación)		M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Financiación			
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(376.980)	(213.698)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		4.360.187	5.739.580
Pagos de préstamos		(3.663.314)	(5.290.590)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(241.165)	(6.005.626)
Intereses pagados		(749.506)	(1.680.049)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		(670.778)	(7.450.383)
Disminución neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(1.245.047)	(8.724.274)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(1.245.047)	(8.724.274)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		25.267.499	23.133.855
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	24.022.452	14.409.581

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos estados financieros consolidados intermedios

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

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, 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 en 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 principales accionistas de Inmobiliaria Manquehue S.A. son Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión, 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.

El objeto de la sociedad es: (a) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporeales, 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:

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:

i) 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, ii) El loteo y urbanización, por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, de bienes raíces rurales y/o urbanos, iii) 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, postventa, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura.

Con fecha 25 de enero de 2019, se materializó la colocación de 221.833.490 acciones de pago de Inmobiliaria Manquehue S.A., correspondiente a 88.733.398 acciones de pago asociadas al aumento de capital y de 133.100.092 acciones en circulación. Este proceso se materializó mediante el mecanismo de Subasta de Libro de Órdenes en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores.

1.2. Descripción del negocio

El Grupo 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 88% 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, negocios conjuntos y/o asociadas, 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 postventa 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 postventa, y sinergias positivas, entre otros.

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 postventa 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 9 de agosto de 2017, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores bajo el N° 1147 y por ello, está sujeta a la fiscalización de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

1.4. Segmentos de negocios

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión proporcionados a los responsables de la Administración de tomar las decisiones operativas relevantes.

Dichos ejecutivos son los responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados por el tipo de negocio como desarrollo inmobiliario y macrolotes. Esta información se detalla en Nota N° 29.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES

2.1. Estados financieros consolidados intermedios

a. Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados intermedios, se presentan en pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales (en adelante, indistintamente el “Grupo Manquehue”, el “Grupo” o la “Sociedad”). Los estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), específicamente NIC 34, Información Financiera Intermedia, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

Los estados financieros consolidados intermedios 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 intermedios se determina de forma tal, a excepción de:

- i) Las operaciones de leasing que están dentro del alcance de NIIF 16,
- ii) 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).

b. Período contable

Los presentes estados financieros consolidados intermedios incluyen los siguientes estados:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.
- Estados consolidados de resultados integrales por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directo por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

c. Responsabilidad de la información

El Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. ha tomado conocimiento de la información contenida en estos estados financieros consolidados intermedios, y se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en los mismos, y de la aplicación de los principios y criterios incluidos en las NIIF, normas emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los presentes estados financieros consolidados intermedios fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de mayo de 2021.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones a NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados intermedios:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reforma sobre tasas de interés de referencia – Fase 2 (Modificaciones a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021.

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

- b) Normas y Enmiendas que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (Enmiendas a la NIIF 3)	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del uso previsto (Enmienda a la NIC 16)	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.
Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022.
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020 (NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
Ampliación de la exención temporal de la aplicación de NIIF 9 (Modificaciones a NIIF 4)	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
Divulgación de políticas contables (Modificaciones a NIC 1 y Declaración de Práctica de IFRS)	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
Definición de estimaciones contables (Modificaciones a la NIC 8)	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
Modificaciones a NIIF 17	Períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y modificaciones.

2.3. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados intermedios 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.

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.

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 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 intermedios de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la 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 intermedios, 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 intermedios para asegurar la conformidad con las políticas contables del Grupo Manquehue.

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 NIIF 9 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, cuando proceda, como el costo en el momento de reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o un negocio conjunto.

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 consolidados intermedios 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 Mantenidos 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 del Grupo 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.

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.

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.

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 continúa 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 continúa 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 pérdidas resultantes de las transacciones con la asociada o con el negocio conjunto se reconocen en Los estados financieros consolidados intermedios 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	País	Tipo de relación	Porcentaje de participación			
				31-03-2021			31-12-2020
				Directo	Indirecto	Total	Total
76.216.575-9	Inmobiliaria Los Maderos SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	Filial	-	70,00	70,00	70,00
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.165.666-k	Inmobiliaria La Fuente SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.165.733-k	Inmobiliaria Los Candiles SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.000.430-8	Administradora San Cristóbal Ltda.	Chile	Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.072.000-3	Administradora San Isidro Ltda.	Chile	Filial	-	68,344	68,344	68,344
99.579.330-K	Chicureo Comercial SpA	Chile	Filial	-	68,344	68,344	68,344
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	Filial	99,90	-	99,90	99,90
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
77.799.840-4	Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	Chile	Filial	-	81,05	81,05	81,05
96.934.070-4	Hacienda Chicureo S.A.	Chile	Filial	-	81,05	81,05	81,05
76.047.861-K	Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	Filial	-	68,344	68,344	68,344
76.005.121-7	Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.175.560-9	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
87.970.900-8	Inmobiliaria Santa María de Manquehue Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	Filial	99,90	0,10	100,00	100,00
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Chile	Filial	99,90	0,10	100,00	100,00
76.115.471-0	Manquehue SpA	Chile	Filial	100,00	-	100,00	100,00
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	Filial	68,344	-	68,344	68,344
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.410.647-4	El Peñón Manquehue SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.994.039-1	Inmobiliaria Los Leones 1500 SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	Filial	-	100,00	100,00	100,00

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 intermedios. 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 a plazo, fondos mutuos 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 financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

2.7.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce usando el método del interés efectivo para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio. Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Sociedad reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio.

Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye en la línea "ingresos financieros".

Activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a VRCCORI

En el reconocimiento inicial, la Sociedad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI. La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Sociedad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en la línea “ingresos financieros” en el estado de resultados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Sociedad no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida en la línea “ingresos financieros”.

El valor razonable se determina de la manera descrita en nota 27.

2.7.2 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, importes adeudados por clientes bajo contratos en construcción, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de clientes bajo contratos de construcción y cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado. Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de

crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Sociedad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Sociedad considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Sociedad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Sociedad, a saber, el mercado de artículos de ocio y equipos electrónicos, la industria de la construcción de propiedades residenciales y el negocio de software de tecnologías de información.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;

- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

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

No obstante lo anterior, la Sociedad asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si: (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento; (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Sociedad considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Sociedad pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Sociedad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato.

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

Definición de incumplimiento

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

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la

Sociedad, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Sociedad).

Independientemente del análisis anterior, la Sociedad considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Sociedad tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b) una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c) el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d) se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo

La Sociedad castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando las gestiones de cobranza se han agotado. Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Sociedad, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Sociedad de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Sociedad en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Sociedad si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar por arrendamiento e importes adeudados de clientes en contratos de construcción de la Sociedad son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la administración para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio.

Si la Sociedad ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Sociedad reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral", y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente

todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Sociedad a elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

2.7.3 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Sin embargo, los pasivos financieros que se originan cuando una transferencia de un activo financiero no califica para darlo de baja o cuando aplica el enfoque de involucramiento continuo, contratos de garantía financiera emitidos por la Sociedad, y compromisos emitidos por la Sociedad para otorgar un préstamo a una tasa de interés

por debajo del mercado son medidos en conformidad con las políticas contables específicas establecidas más adelante.

Pasivos financieros medidos a VRCCR

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Sociedad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'ingresos/costos financieros' en el estado de resultados.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a

resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Sociedad que sean designados por la Sociedad para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negocias; o (3) designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo.

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en la línea “diferencias de cambio”, para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Sociedad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Adicionalmente, en la medición posterior 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. Dicha provisión se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, 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 incluye 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 consolidados intermedios 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 en las bodegas.

- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de Los estados financieros consolidados intermedios 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 incluye en su importe en libros 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 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.

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.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de la enajenación o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la enajenación. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en resultados en el ejercicio en que se da de baja la propiedad.

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 consolidados intermedios no existen indicadores que permitan concluir que alguno de los activos no financieros tenga 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 venta de las viviendas representa la disminución de la plusvalía, el cual se efectúa en cada ejercicio.

2.16. 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.

2.17. Cuentas por pagar 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 intermedios, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

2.18. 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 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 real utilizadas son las siguientes:

Fecha	Tasa %
31 de marzo de 2021	1,89%
31 de diciembre de 2020	1,20%

2.19. 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. constituye 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.

2.20. Arrendamientos

La Sociedad como arrendatario

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, al inicio del contrato.

La Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento con respecto a todos los acuerdos de arrendamiento en los cuales es el arrendatario, excepto por arrendamientos de corto plazo (definidos como un arrendamiento con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea más representativa del patrón de tiempo en el cual los beneficios económicos de los activos arrendados son consumidos.

El pasivo por arrendamiento es inicialmente medido al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no puede determinarse fácilmente, la Sociedad utiliza la tasa incremental por préstamos. Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen:

- Pagos fijos, menos cualquier incentivo por arrendamiento;
- Pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- Importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción; y
- Pagos de penalizaciones por terminar el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el arrendatario ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “Pasivos por arrendamientos” de los estados consolidados de situación financiera .

El pasivo por arrendamiento es posteriormente medido incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento (usando el método de la tasa efectiva) y reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamientos realizados.

La Sociedad remide el pasivo por arrendamiento (y realiza los correspondientes ajustes al activo por derecho de uso respectivo) cuando:

- Se produce un cambio en el plazo del arrendamiento o cuando se produzca un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos de arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.
- Se produce un cambio en los pagos por arrendamiento futuros procedente de un cambio en un índice o una tasa usados para determinar esos pagos o se produzca un cambio en el pago esperado bajo una garantía de valor residual, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento

revisados usando la tasa de descuento inicial (a menos que los pagos por arrendamiento cambien debido a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se utiliza una tasa de descuento revisada).

- Se modifica un contrato de arrendamiento y esa modificación no se contabiliza como un arrendamiento por separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es remedido descontando los pagos por arrendamiento revisados usando una tasa de descuento revisada.

Los activos por derecho de uso comprenden el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, los pagos por arrendamiento realizados antes o a contar de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos y cualesquiera costos directos iniciales incurridos. Los activos por derecho de uso son posteriormente medidos al costo menos depreciación acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando la Sociedad incurre en una obligación por costos para dismantelar o remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, una provisión es reconocida y medida en conformidad con NIC 37. Los costos son incluidos en el correspondiente activo por derecho de uso, a menos que esos costos sean incurridos para producir existencias.

Los activos por derecho de uso son depreciados durante el período menor entre el plazo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Sociedad espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso es depreciado durante la vida útil del activo subyacente. La depreciación se realiza desde la fecha de comienzo del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso son representados dentro del rubro “Activos por derecho de uso”.

La Sociedad aplica NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política contable de “Propiedades, planta y equipos”.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o una tasa no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso. Los pagos variables son reconocidos como un gasto en el período en el cual ocurre el evento o condición que origina tales pagos y son incluidos en el rubro “Gastos de administración” en los estados consolidados de resultados.

Como una solución práctica, NIIF 16 permite a un arrendatario no separar los componentes que no son arrendamiento, y en su lugar contabilizar para cualquier arrendamiento y asociados componentes que no son arrendamientos como un solo acuerdo. La Sociedad no ha utilizado esta solución práctica.

La Sociedad como arrendador

Los arrendamientos en los cuales la Sociedad es un arrendador son clasificados como arrendamientos financieros u operacionales. Cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario,

el contrato es clasificado como un arrendamiento financiero. Todos los otros arrendamientos son clasificados como arrendamientos operativos.

Cuando la Sociedad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento es clasificado como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que se origina del arrendamiento principal.

El ingreso por arrendamiento de arrendamientos operativos se reconoce sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y acuerdo de un arrendamiento operativo son agregados al importe en libros del activo arrendado y reconocidos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los importes por cobrar a los arrendatarios bajo arrendamientos financieros son reconocidos como cuentas por cobrar al importe de la inversión neta de la Sociedad en los arrendamientos. El ingreso por arrendamientos financieros es asignado a los períodos contables de manera tal de reflejar una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta pendiente de la Sociedad con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Sociedad aplica NIIF 15 para asignar la contraprestación bajo el contrato a cada componente.

2.21. Contratos de construcción

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

Dichos contratos se encuentran registrados de acuerdo a lo señalado por NIIF 15.

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.

Respecto de los incumplimientos y/o multas asociadas con la ejecución de contratos de construcción con terceros, éstos se registran directamente en resultado al momento de conocerse, y afectan la proyección de resultados a término de la obra asociada, considerando para estos efectos las provisiones de costos necesarias.

2.22. 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.

2.23. 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 con NIC 12 “impuesto a las ganancias”.

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.

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.

2.24. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros consolidados intermedios 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.

2.25. 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 administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios.

La Sociedad reconoce sus ingresos provenientes de contratos con clientes a medida que satisface sus obligaciones de desempeño mediante la transferencia de bienes o servicios comprometidos a sus clientes.

Los ingresos se reconocen en función al precio de la transacción que se asigna a esa obligación de desempeño a la cual la Sociedad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

De acuerdo a lo señalado por NIIF 15, los ingresos del Grupo corresponden a lo siguiente:

(a) Ingresos por ventas de viviendas:

Los ingresos generados en el segmento Desarrollo Inmobiliario se reconocen, en un punto en el tiempo, cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de las viviendas.

La Sociedad estima que es éste el punto donde el cliente obtiene sustancialmente el control sobre la unidad adquirida.

Es práctica común en el mercado inmobiliario que los clientes efectúen promesas de compra sobre los inmuebles efectuando un pago que será imputado al valor de la vivienda al momento de firmar la escritura de compraventa.

Los montos recibidos sobre tales promesas son reconocidos como un pasivo.

(b) Ingresos por ventas de terrenos y proyectos inmobiliarios

Los ingresos generados en el segmento Macrolotes se reconocen cuando se firman las respectivas escrituras de compraventa de los terrenos.

En aquellos casos en que la venta de los terrenos tenga asociado el desarrollo de actividades de urbanización y mitigaciones para el posterior desarrollo de viviendas, los servicios relacionados con tales actividades son considerados como una obligación de desempeño separada, reconociendo su ingreso respectivo en la medida que se van ejecutando y transfiriendo al cliente.

(c) Ingresos por contratos de construcción

La Sociedad reconoce los ingresos por estos contratos a lo largo del tiempo, cuando satisface las obligaciones de desempeño relacionados con las obras.

En el caso de los contratos de construcción, el grado de transferencia de los bienes y servicios comprometidos en el contrato se mide en función de los costos incurridos a la fecha en comparación con los costos totales proyectados (grados de avance de la obra). Adicionalmente cuando existe clara evidencia de que el avance físico es mayor a los costos reales incurridos la sociedad reconoce como ingreso el avance físico.

La Sociedad efectúa periódicamente la revisión de los costos proyectados del contrato así como la identificación de costos incurridos de materiales y equipos significativos que aún no hayan sido instalados. Estos últimos, en caso de existir, son excluidos de la medición del grado de avance.

Los contratos por servicios de construcción consideran normalmente el pago, al inicio del contrato, de anticipos por parte de los mandantes, los cuales son descontados de los estados de pago que se emiten mensualmente por el avance de los servicios. Los anticipos representan un ingreso recibido por servicios aún no prestados y son reconocidos como un pasivo.

(d) Prestación de servicios:

Los ingresos y costos asociados a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios se reconocen sobre base devengada.

(e) Sociedades matrices:

Se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de los resultados no realizados.

(f) Ingresos por intereses:

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

(g) Ingresos por dividendos:

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

(h) Ingresos por arriendos:

Los ingresos por arriendo se reconocen a medida que se devengan.

Los montos así determinados están sujetos a provisiones de deterioro de cuentas por cobrar.

2.26. 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 con 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.

2.27. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en Los estados financieros consolidados intermedios no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados integrales y estado consolidado de situación financiera.

Los estados financieros consolidados intermedios, no presentan ingresos y gastos netos, en su estado consolidado de resultados integral.

A nivel de saldos en el estado de situación financiera consolidada, se han realizado las siguientes compensaciones de partidas:

- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se presentan netos a nivel de subsidiaria, cuando ésta tiene derecho legalmente aplicable para compensar activos corrientes tributarios con pasivos corrientes tributarios, cuando los mismos se relacionen con impuestos girados por la misma autoridad tributaria, y ésta permita a la entidad liquidar o recibir un solo pago neto.

Por lo mismo, se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos de la subsidiaria si, y solo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

2.28. Ganancias por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad en poder de alguna sociedad filial, si en alguna ocasión fuera el caso. Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no han realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilusivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

2.29. Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente se reconocen en los resultados del ejercicio o período en que se incurren.

2.30. Moneda extranjera

Las transacciones que realiza el Grupo Manquehue son en su totalidad en el mercado nacional. Esto implica que tanto los flujos de ingreso como los desembolsos efectuados

los realiza en pesos chilenos. Dado lo anterior, los presentes estados financieros consolidados intermedios no consideran transacciones en moneda extranjera.

Las “Unidades de Fomento” (UF) son unidades de reajuste las cuales son convertidas a pesos chilenos, la variación de la tasa de cambio es registrada en el Estado Consolidado de Resultados Integrales en el ítem “Resultados por unidades de reajuste”.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

La estrategia y objetivos de Gestión de Riesgos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales está orientada a mitigar los impactos de los riesgos de mercado, legal y financiero. Los riesgos a los que está expuesta la Compañía es materia de un análisis periódico por parte del Directorio y Administración de la Sociedad.

3.1. Riesgo de mercado y factores económicos

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 impactan tanto en la demanda de viviendas como en el margen de rentabilidad de las ventas de éstas.

Como factor mitigante de este riesgo, la Compañía 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.

La Compañía 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 consistentemente.

Adicionalmente, la Compañía 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.

3.2. Riesgo legal

En el sector inmobiliario y construcción se pueden considerar como eventuales riesgos, modificaciones en las normativas referidas a evaluación ambiental, arrendamiento, eliminación o disminución de beneficios tributarios a la construcción, cambios en el régimen del Impuesto al Valor Agregado (IVA), sobre todo en lo que respecta a la construcción y servicios- subsidios a la oferta y demanda, modificación a la tributación de leasing, eliminación o disminución de los beneficios provenientes del DFL N° 2 de 1.959, entre otras.

Se debe tener presente la entrega, durante el mes de enero de 2021, por parte de una comisión de expertos constituida al efecto, de un informe sobre modificaciones tributarias solicitado por el Ministerio de Hacienda que, probablemente, se traduzca en un proyecto de ley a tramitarse durante el presente año, y que trata muchas de las materias indicadas precedentemente.

El impacto en el sector ante cambios en la normativa legal se mitiga a través de la asesoría por parte de especialistas en derecho, en las materias afectas a los cambios.

Por otra parte, existe una probabilidad de riesgo legal debido a retrasos en los proyectos por interpretaciones de la autoridad respecto de temas regulatorios o de la normativa vigente, o por actos de autoridad o tramitaciones administrativas extensas. Todos ellos pueden derivar en el ejercicio de acciones legales.

También podrían presentarse costos por defensas legales en juicios por los retrasos provocados tanto debido a la pandemia, por ejemplo, por las medidas decretadas por la autoridad o por quiebres de stock, como por procedimientos administrativos SERNAC o eventuales defensas en demandas civiles.

Existen eventuales riesgos legales por necesidad de ejercer medidas judiciales respecto de tomas de terrenos que se están produciendo con cierta frecuencia en el país.

3.3. Riesgos financieros

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

3.3.1 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 como abordarlas.

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 de los proyectos. Adicionalmente, si llegada la fecha de vencimiento de la línea no se ha amortizado el total del capital adeudado, dado que quedan unidades pendientes por escriturar, existe una instancia de renovación del plazo de la línea sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cuenta con el siguiente saldo de efectivo y equivalentes al efectivo, el cual se encuentra compuesto por efectivo, saldos bancarios, depósitos a plazo y fondos mutuos de renta fija y otro efectivo y equivalente al efectivo:

	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	24.022.452	25.267.499

3.3.2 Riesgo tasa de interés

Este riesgo está asociado a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros.

El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y, de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la Sociedad.

Para mitigar el riesgo, 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.

Según las políticas de financiamiento establecidas por la Administración y como otro factor mitigador de este riesgo, 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 con los plazos de giro (90, 180 o 360 días).

La deuda financiera total se estructura según las siguientes tasas:

Datos	Escenario	
	31-03-2021 % Deuda	31-12-2020 % Deuda
Tasa de interés fijo	44%	45%
Tasa de interés variable	56%	55%
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 financiero fluctuaría en torno a:

Datos	Escenario		
	Tasa -1% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa +1% M\$
Al 31-03-2021	478.046	243.623	965.292
Efecto en resultados	721.669		(721.669)
Al 31-12-2020	236.587	948.308	1.160.029
Efecto en resultados	711.721		(711.721)

3.3.3 Riesgo de tipo 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 estos. Por su parte, la Sociedad no mantiene endeudamiento en moneda extranjera.

3.3.4 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 Precios al Consumidor (IPC).

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 31-03-2021	770	22.409.400	22.635.758	22.862.116
Efecto en variación UF		226.358		(226.358)
Al 31-12-2020	771	22.198.257	22.422.482	22.646.707
Efecto en variación UF		224.225		(224.225)

3.3.5 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 y la diferencia del precio se cobra anticipadamente, previo a la entrega física del bien. No obstante, el importe máximo de exposición al riesgo de crédito es el siguiente:

	31-03-2021 (No auditado) M\$	31-12-2020 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios	6.844.649	7.458.572

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.

3.3.6 Riesgo de 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.

3.3.7 Riesgo de covenants

Un covenant es, esencialmente, una cláusula incorporada a un contrato de préstamo. Su finalidad es garantizar a la institución financiera el retorno de su crédito. La intención no es otra que obligar al deudor a operar de una manera financieramente prudente.

El riesgo de no cumplir con estos covenants expone a la Sociedad a posibles exigencias de garantías y podrían producir restricciones en la operación de algunos proyectos, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos de multas por incumplimiento.

Para minimizar este riesgo, la Sociedad, además de tener un fiel cumplimiento a la deuda contraída, mantiene un estricto cumplimiento de los covenants de propiedad y endeudamiento establecido en los contratos, los cuales son analizados constantemente y presentados en notas a los estados financieros.

3.4. Riesgo de terrenos

Si bien la Sociedad posee un importante nivel de existencias de terrenos en la zona central de país, en la industria inmobiliaria se ha observado una tendencia de precios al alza y por tal motivo, los terrenos que se encuentran clasificados de esa manera han demostrado no perder valor al momento de ser desarrollados o enajenados.

El Grupo Manquehue registra los terrenos a costo histórico de adquisición.

Por otro lado, los cambios en los planes reguladores, densidad, alturas, E.I.S.T.U. constituyen un riesgo para la rentabilidad de los proyectos en cuanto al costo de adquisición para nuevos desarrollos. Para mitigar este riesgo, la Sociedad tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos, por lo que mantiene un permanente monitoreo de los distintos planes reguladores, debido al alto impacto que pueden tener en la rentabilidad de un proyecto.

3.5. Riesgos de construcción

En la industria, estos riesgos están asociados principalmente a accidentes laborales, enfermedades profesionales, relación con la comunidad, con vecinos, etc., así también con la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria.

La Administración mantiene un departamento de prevención de riesgo que está preocupado permanentemente que se apliquen las medidas de seguridad y que se cumpla con la regulación vigente en esta materia.

En conjunto con lo anterior, para salvaguardar los principales activos y cubrir potenciales contingencias, se mantienen pólizas de seguros de responsabilidad civil y de “todo riesgo de construcción”. Dichos seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen, tanto a trabajadores como a terceros, así como daños a propiedades de terceros que pudieran ser ocasionados por la ejecución de las obras. El seguro de “todo riesgo de construcción” cubre el activo en construcción, incluyendo equipos, maquinarias, existencias en bodega, mobiliario, etc., de potenciales daños que pudieran ocurrir producto de sismos, incendios, robos y actos terroristas entre otros.

Adicionalmente, la Compañía está expuesta al riesgo de aumentos en los costos y plazos de construcción, dependiendo de condiciones tanto internas como externas, lo que podría afectar los márgenes de operación. Para mitigar este riesgo, en algunos proyectos la Compañía opera en sociedad con terceros que realizan la construcción.

3.6. Riesgos por naturaleza cíclica del negocio

El sector inmobiliario participa en un negocio que es de naturaleza cíclica, en donde los resultados pueden ser fluctuantes, ya que el proceso que se inicia desde la compra del terreno, pasando por la construcción y venta de las viviendas, fluctúa aproximadamente entre los 18 meses para los proyectos de casas y 24 meses para los de departamentos. Lo anterior puede generar un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos.

Los resultados de la venta de los inmuebles se ven reflejados cuando comienza el período de escrituración y entrega de los inmuebles, lo que genera que éstos puedan fluctuar durante un año fiscal.

La Sociedad busca administrar este riesgo analizando las condiciones presentes y futuras del mercado, buscando un equilibrio durante el año, de forma que proyectada en el tiempo logre niveles de ingresos y resultados los más homogéneo posible durante los trimestres. Complementando esto, la Administración en conjunto con el Directorio analiza constantemente el cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios, con el fin de evitar oscilaciones entre las fechas de desarrollo de los proyectos durante el año. Sin embargo, por la naturaleza misma del negocio donde participa el Grupo Manquehue, en donde se ve enfrentado a factores internos y externos, no es posible garantizar el cumplimiento de estos objetivos en su totalidad.

3.7. Riesgo de postventa

El artículo 18° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dispone que el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, prescribiendo dicha responsabilidad en ciertos años, según sea la naturaleza de la falla.

Parte relevante de las estrategias de negocio del Grupo Manquehue comprende el entregar viviendas de calidad a nuestros clientes en cada uno de los proyectos inmobiliarios, para esto, nuestro departamento de post venta está compuesto por personal especializado que tiene como objetivo entregar un servicio de primera calidad frente a los inconvenientes que tengan los clientes.

Adicionalmente, la Administración mantiene provisiones que se establecen de acuerdo con el promedio histórico de desembolsos realizados en cada uno de los proyectos, los que son revisados y actualizados constantemente y que están disponibles para ser utilizados cuando sean requeridos.

3.8. Riesgo laboral

Los riesgos laborales comprenden aquellos elementos que, directa o indirectamente, ponen en duda la continuidad y el buen desempeño de los negocios del Grupo Manquehue. Concretamente, podemos definirlos como aquellas amenazas que aparecen durante el ejercicio de las labores y que pueden traducirse en obstáculos, daños, incidentes, siniestros, accidentes y demandas que no permitan que se desarrollen normalmente las actividades de la Sociedad.

Para mitigar estos riesgos y contar con el personal idóneo para cada cargo, la Sociedad trabaja con agencias dedicadas a la selección de personal, quienes participan en todo el proceso de selección de acuerdo con los requerimientos necesarios para el cargo. En cuanto a los trabajadores de obras, se contrata e intenta mantener una cartera de los mejores colaboradores para cada actividad, según lo permita el mercado.

Frente a riesgos relacionados a delitos, la Sociedad ha tomado los resguardos creando un modelo de prevención de delitos, el que se ajusta a la normativa laboral vigente señalado en la Ley 20.393 de Responsabilidad Penal, etc. Dentro de las iniciativas existentes para prevenir dicho riesgo, se encuentran distintos mecanismos que permiten a nuestros colaboradores o terceros hacer denuncias anónimas cuando se vulneren las normas legales y de conducta que promueve la empresa a través de su Código de Ética.

3.9. Riesgo de restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario

A fines del año 2015, se emitió una normativa sobre provisiones de créditos hipotecarios, en donde se menciona que se incrementarán las provisiones a las instituciones que otorguen financiamientos mayores al 80%. No obstante, los clientes mejores catalogados por ciertos bancos pueden obtener hasta 90%. Si bien este cambio normativo desincentiva la compra de viviendas con el uso de créditos hipotecarios, la Sociedad ha dado mayores opciones a los clientes para lograr el pie exigido. Cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes pueden pagar el pie por medio de tarjetas de crédito o cheques. A pesar del riesgo, actualmente las condiciones del mercado son favorables para acceder a créditos hipotecarios.

3.10. Riesgo contingencia social

A fines de 2019, Chile experimentó marchas sociales masivas y disturbios, generando cierres y daños a los comercios en las zonas afectadas, lo que, a su vez, generó incertidumbre respecto del impacto sobre el crecimiento económico y percepción de inseguridad.

Cualquier disturbio prolongado puede generar alzas a las tasas de interés, encareciendo los créditos hipotecarios para clientes y el financiamiento de los proyectos inmobiliarios.

En cuanto a la demanda de viviendas, esta puede verse afectada por varios factores, entre ellos, el impacto de los índices de empleo y la confianza de los clientes al incrementarse la sensación de pérdida de este, lo cual afecta directamente en la decisión de adquirir una vivienda. Lo anterior se agudiza con el incremento de restricciones al acceso al crédito por parte de las instituciones financieras por el riesgo de solvencia de los clientes. Por otra parte, las manifestaciones generan incertidumbre entre los clientes por la sensación de inseguridad, lo que puede afectar las visitas a las salas de ventas.

En relación con el riesgo y percepción de inseguridad, Manquehue toma acciones para resguardar a los trabajadores y mantener una adecuada operación diaria. Por otra parte, la Compañía cuenta con pólizas de seguros, los cuales también incluyen la cláusula de cobertura de incendio y daños materiales a consecuencia directa de huelga, saqueo o desorden popular.

3.11. Riesgo de pandemia

Al igual que el resto de los países, la extensión del Covid-19 está generando efectos en Chile. El país ha adoptado una serie de medidas para contener la propagación y en este sentido, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales han implementado medidas adicionales de seguridad e higiene para resguardar a sus clientes y colaboradores. La Compañía está monitoreando en forma cercana la evolución de condiciones y exigencias que imponga la autoridad para tomar las medidas que correspondan. Si bien actualmente no se puede dimensionar el posible impacto, lo anterior puede seguir teniendo un efecto adverso sobre los resultados de la Sociedad. Es así como un menor nivel de actividad y sus efectos sobre la economía y el empleo podrían afectar negativamente la demanda por viviendas, como también mayores plazos de construcción y de escrituración.

3.12. Riesgo de incertidumbre institucional (político)

La redacción de la Nueva Constitución, así como la elección de quienes conformen el equipo que trabaje en ésta, podría tener efectos en la estabilidad institucional o política del país impactando negativamente la demanda por viviendas, y, por tanto, los resultados de la empresa. El período de redacción de la Nueva Constitución, podría generar incertidumbre, frenando o postergando las decisiones de inversión. Cabe destacar que la empresa está constantemente evaluando el impacto de los cambios en el escenario político, legislativo y regulatorio que pudieran afectar la actividad comercial del Grupo.

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 con 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 de reconocimiento de ingresos de construcción

En el caso de los contratos de construcción el grado de transferencia de los bienes y servicios comprometidos en el contrato se mide en función de los costos incurridos a la fecha en comparación con los costos totales proyectados (grados de avance de la obra). Adicionalmente cuando existe clara evidencia de que el avance físico es mayor a los costos reales incurridos la sociedad reconoce como ingreso el avance físico.

La Sociedad efectúa periódicamente la revisión de los costos proyectados del contrato, así como la identificación de costos incurridos de materiales y equipos significativos que aún no hayan sido instalados. Estos últimos, en caso de existir, son excluidos de la medición del grado de avance.

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 la Constructora.

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. Valor neto realizable

La Sociedad valoriza sus inventarios al menor valor entre su costo de adquisición y/o construcción y su valor neto realizable.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado, menos los gastos de venta correspondientes.

4.5. Provisión costos de urbanización y mitigaciones

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.

4.6. 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 intermedios, 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 intermedios futuros.

4.7. Activos por impuestos diferidos

La Sociedad reconoce activos por impuestos diferidos, por causa de las diferencias temporarias imponibles, en la medida que sea probable que en el futuro se generen utilidades fiscales. La estimación de las utilidades fiscales futuras se hace utilizando presupuestos y proyecciones de operación.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

a. La composición del rubro es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Efectivo en caja	5.550	4.350
Saldo en bancos (cuentas corrientes)	5.909.174	6.304.661
Depósitos a plazo	4.466.547	4.458.133
Fondos mutuos (*)	13.615.624	14.468.809
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	25.557	31.546
Total	24.022.452	25.267.499

(*) Los fondos mutuos no tienen restricciones de vencimiento menor 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.

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

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-03-2021	31-12-2020
		M\$	M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP \$	24.022.452	25.267.499
Total		24.022.452	25.267.499

c. El detalle del equivalente al efectivo incluido en este rubro al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Detalle de depósitos a plazo		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-03-2021	31-12-2020
		M\$	M\$
97.004.000-5	Banco de Chile	113.498	112.890
97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	52.057	52.025
97.030.000-7	Banco Estado	393.158	392.341
97.036.000-K	Banco Santander	283.531	282.180
76.645.030-K	Banco Itaú	3.169.745	3.166.952
97.080.000-K	Banco Bice	454.558	451.745
	Totales	4.466.547	4.458.133

Detalle de fondos mutuos		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-03-2021	31-12-2020
		M\$	M\$
96.767.630-6	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	6.301.667	6.797.137
96.836.390-5	BancoEstado S.A. Administradora General de Fondos	4.581.372	7.041.583
96.530.900-4	BCI Asset Management	2.732.585	630.089
	Totales	13.615.624	14.468.809

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.

Detalle otro efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al	
Concepto	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Valores por depositar	3.167	3.167
Otros efectivos y equivalentes de efectivo	22.390	28.379
Total	25.557	31.546

- d. La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1/1/2021 (1)	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31/03/2021
					Adquisición de filiales	Ventas de filiales	Cambios en valor razonable	Reclasifica pasivos de activos disponibles para la venta	Nuevos arrendamientos financieros	Otros cambios (2)	
		Provenientes	Utilizados	Total							
		M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$
Préstamos bancarios	71.191.594	4.360.187	(3.663.314)	696.873	-	-	-	-	-	286.332	72.174.799
Arrendamiento financiero	16.720.037	-	(241.165)	(241.165)	-	-	-	-	-	185.569	16.664.441
Total	87.911.631	4.360.187	(3.904.479)	455.708	-	-	-	-	-	471.901	88.839.240

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1/1/2020 (1)	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						Saldo al 31/12/2020
					Adquisición de filiales	Ventas de filiales	Cambios en valor razonable	Reclasifica pasivos de activos disponibles para la venta	Nuevos arrendamientos financieros	Otros cambios (2)	
		Provenientes	Utilizados	Total							
	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$
Préstamos bancarios	79.249.248	24.714.038	(32.561.230)	(7.847.192)	-	-	-	-	-	(210.462)	71.191.594
Arrendamiento financiero	22.799.357	-	(6.510.023)	(6.510.023)	-	-	-	-	-	430.703	16.720.037
Total	102.048.605	24.714.038	(39.071.253)	(14.357.215)	-	-	-	-	-	220.241	87.911.631

(1) Los saldos corresponden a la porción corriente y no corriente.

(2) La columna otros cambios incorpora el devengamiento de intereses más diferencias de cambio de pasivos en unidades de fomento (UF).

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Instrumentos financieros	No Corriente	
	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Otros activos financieros (*)	262.677	262.385
Total	262.677	262.385

(*) Corresponde a acciones de Inmobiliaria Club Santa María del Mar S.A. que mantiene Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

Estas acciones serán vendidas a los nuevos propietarios en la medida que ingresen a formar parte de los desarrollos inmobiliarios del proyecto Santa María del Mar.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros neto, corrientes	Moneda	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Seguros pagados por anticipado	CLP\$	34.576	33.808
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	17.508	17.509
Total		52.084	51.317

Amortización del ejercicio	Moneda	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Amortización seguros pagados por anticipado	CLP\$	(12.041)	(96.773)
Amortización otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	(4.377)	(17.508)
Total		(16.418)	(114.281)

Otros activos no financieros, no corrientes	Moneda	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	507.739	512.116
Total		507.739	512.116

(*) Los otros gastos pagados por anticipado, corrientes y no corrientes, incluyen 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.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

8.1. La composición del rubro “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	31-03-2021	31-12-2020
M\$	M\$	
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	6.822.588	7.458.572
Cientes contratos construcción	209.044	18.858
Cientes varios	827.738	612.578
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	4.736.201	3.992.269
Documentos por cobrar macrolotes	600.147	593.323
Anticipos de proveedores	517.406	201.853
Anticipos de contratos de construcción de terceros	1.732.074	1.671.374
Fondo a rendir	70.500	50.061
Cuentas corrientes del personal	8.277	6.861
Otras cuentas por cobrar, corriente	220.461	218.026
Total	15.744.436	14.823.775

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	31-03-2021	31-12-2020
M\$	M\$	
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	6.822.588	7.458.572
Cientes contratos construcción	227.656	37.470
Cientes varios	872.590	657.430
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	4.820.525	4.076.593
Documentos por cobrar macrolotes	600.147	593.323
Anticipos de proveedores	517.406	201.853
Anticipos de contratos de construcción de terceros	1.732.074	1.671.374
Fondo a rendir	70.500	50.061
Cuentas corrientes del personal	8.277	6.861
Otras cuentas por cobrar, corriente	220.461	218.026
Total	15.892.224	14.971.563

- (a) Este importe está compuesto principalmente por deudas hipotecarias de clientes que mantienen con 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.

8.1.a) El saldo de provisión de pérdidas por deterioro de los deudores comerciales al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Deterioro de Deudores comerciales	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Cientes contratos construcción	(18.612)	(18.612)
Cientes varios	(44.852)	(44.852)
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	(84.324)	(84.324)
Total	(147.788)	(147.788)

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

Provisión de pérdidas por deterioro	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Saldo inicial	(147.788)	(1.040.375)
Castigo provisión (*)	-	960.376
Aumento del ejercicio	-	(67.789)
Total	(147.788)	(147.788)

(*) La disminución de provisiones por pérdidas por deterioro al 31 de diciembre de 2020, se produce al acogerse el Grupo Manquehue a lo señalado por la Circular N° 53 del Servicio de Impuestos Internos emitida en el año 2020, la que entre otras cosas, permite realizar un castigo tributario cuando los créditos incobrables que se mantienen al 31 de diciembre de 2020 han permanecido en dicha condición por un plazo superior a 365 días desde su vencimiento.

Para los saldos mantenidos al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 con lo requerido por NIIF 7 párrafo 36; al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 intermedios.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los principales clientes de la Sociedad relacionados al desarrollo inmobiliario corresponden a los que se generan por la venta de departamentos, casas y sitios de los proyectos inmobiliarios. De igual manera, los deudores relacionados a macrolotes, corresponden a deudores, principalmente sociedades inmobiliarias, quienes adeudan saldos por concepto de macrolotes y mitigaciones.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no se presentan deudores que en forma individual representen más del 5% de los ingresos de actividades ordinarias del Grupo Manquehue.

8.1.c) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Deudores comerciales con próximos vencimientos	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	10.471.123	10.032.751
Con vencimiento entre tres y seis meses	1.446.131	915.440
Con vencimiento mayor a seis meses	3.827.182	3.875.584
Total	15.744.436	14.823.775

8.1.d) La estratificación de la cartera neta y bruta de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” y su morosidad al 31 de marzo de 2021, es la siguiente:

Tramo de morosidad 31 de marzo de 2021	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, bruta M\$
Al día	457	12.273.455	457	12.273.455
Entre 1 y 30 días	16	1.796.944	16	1.796.944
Entre 31 y 60 días	5	410.371	5	410.371
Entre 61 y 90 días	6	336.762	6	336.762
Entre 91 y 120 días	2	425.289	2	425.289
Entre 121 y 150 días	1	45.433	1	45.433
Entre 151 y 180 días	-	-	-	-
Entre 181 y 210 días	-	-	-	-
Entre 211 y 250 días	2	18.051	2	36.663
Más de 250 días	17	438.131	17	567.307
Total	506	15.744.436	506	15.892.224

8.1.e) La estratificación de la cartera neta y bruta de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” y su morosidad al 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Tramo de morosidad 31 de diciembre de 2020	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, bruta M\$
Al día	428	12.350.273	428	12.350.273
Entre 1 y 30 días	3	513.390	3	513.390
Entre 31 y 60 días	2	121.139	2	121.139
Entre 61 y 90 días	3	287.175	3	287.175
Entre 91 y 120 días	3	574.123	3	574.123
Entre 121 y 150 días	1	162.792	1	162.792
Entre 151 y 180 días	-	-	-	-
Entre 181 y 210 días	2	207.362	2	207.362
Entre 211 y 250 días	2	226.524	2	226.524
Más de 250 días	18	380.997	18	528.785
Total	462	14.823.775	462	14.971.563

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no cuenta con cartera de clientes repactada, protestada o en cobranza judicial.

8.2. La composición del rubro “Cuentas por cobrar no corrientes” al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Cuentas por cobrar, no corrientes	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	1.243.698	660.084
Documentos por cobrar macrolotes	1.135.181	1.122.294
Total	2.378.879	1.782.378

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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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, postventa, 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 intermedios 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, Comité de Directorio 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.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, tienen como política informar todo tipo de transacciones que efectúa con partes relacionadas durante cada 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 incluyen los estados financieros consolidados intermedios informados.

9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

El desglose de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	210.660	191.272	-	-
87.003.300-1	Inversiones El Roble S.A.	2	2	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	1.778.281	1.339.722	6.466.092	6.394.724
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	7.272	7.272	-	-
99.012.000-5	Cia. de Seguros de Vida Consorcio	395.564	-	-	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF para FI Bice Inmobiliario	307.661	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Compañía de Seguros S.A.	87.903	-	-	-
76.786.336-5	Constructora Los Nogales SpA	-	-	-	-
0-E	Otros asociados	129.241	130.218	-	-
	Totales	2.916.584	1.668.486	6.466.092	6.394.724

9.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

El desglose de las cuentas por pagar a entidades relacionadas es el siguiente:

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	2.610	2.581	-	-
	Totales	2.610	2.581	-	-

9.1.3. Transacciones significativas con entidades relacionadas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista filial	Pago dividendos	43.811	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista filial	Pago disminución de capital	44.092	-	-	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Disminución de capital	-	-	42.740	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Pago dividendos	153.338	-	-	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Pago disminución de capital	154.323	-	85.479	-
99.012.000-5	Cía. Seg. de Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Disminución de capital	-	-	42.740	-
99.012.000-5	Cía. Seg. de Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Pago dividendos	197.149	-	-	-
99.012.000-5	Cía. Seg. de Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Pago disminución de capital	198.415	-	128.219	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club Ltda.	Asociada Indirecta	Reajuste	29	(29)	26	(26)
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Egreso en cuenta corriente	334.231	-	1.310.689	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Facturas de contrato	190.732	190.732	39.607	39.607
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Pago facturas de contrato	-	-	950	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Nota de cobro	554	-	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Reajuste	86.156	86.156	62.659	62.659
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Negocio conjunto	Reembolso de gastos	-	-	2.319	-
76.786.336-5	Constructora Los Nogales SpA	Otros relacionados	Egreso en cuenta corriente	-	-	200.000	-
76.786.336-5	Constructora Los Nogales SpA	Otros relacionados	Ingreso en cuenta corriente	101.933	-	-	-
76.786.336-5	Constructora Los Nogales SpA	Otros relacionados	Reajuste	187	187	5.839	(5.839)
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Facturas	24.417	-	99.026	99.026
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Pago de facturas	7.298	-	100	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Nota de cobro	487	-	-	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Reajuste	1.783	1.783	1.580	1.580
9.258.2414-0	Fabian Wulf Werner	Otros relacionados	Ingreso en cuenta corriente	-	-	124.838	-
9.258.2414-0	Fabian Wulf Werner	Otros relacionados	Reajuste	-	-	1.309	1.309
76.111.453-0	Go Factoring S.A.	Otros relacionados	Factoring	249.658	-	615.127	-

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.111.453-0	Go Factoring S.A.	Otros relacionados	Pago factoring	285.644	-	536.587	-
96.964.310-4	DCV Registros S.A.	Otros relacionados	Facturas	8.770	-	6.431	-
96.964.310-4	DCV Registros S.A.	Otros relacionados	Pago facturas	6.558	-	6.423	-
O-E	Deudores varios	Otros relacionados	Pago nota de cobro	976	-	-	-

9.1.4. Transacciones significativas entre Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus subsidiarias directas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	2.752.174	-	4.757.987	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	1.154.956	-	1.654.205	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Pago aumento de capital	-	-	4.302.589	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	13.215	(13.215)	16.247	(16.247)
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Reembolso de gastos	3.958	-	-	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	200	-	677	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	48	-	-	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Reajuste	1.280	1.280	1.128	1.128
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	2.553.710	-	2.943.647	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	2.006.968	-	2.597.808	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	35.703	35.703	1.081	1.081
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	654.363	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	131.076	-	841.696	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	33.878	33.878	20.324	20.324
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Subsidiaria directa	Reembolso de gastos	115	(115)	-	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Subsidiaria directa	Pago venta de servicios	480.147	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inm. S.A.	Subsidiaria directa	Reembolso de gastos	-	-	1.271	-

9.1.5. Transacciones significativas entre subsidiarias directas de Inmobiliaria Manquehue S.A.:

a) Manquehue SpA con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	139	(139)	441	(441)
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Matriz común	Reajuste	119	(119)	105	(105)

b) Constructora Manquehue Ltda. con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Compra	-	-	682.809	(682.809)
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Pago asesoría	1.126.093	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Pago nota de cobro	8.417	-	-	-
76.115.471-0	Manquehue SpA.	Matriz común	Reajuste	139	139	441	441
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Reajuste	-	-	47	(47)

c) Manquehue Desarrollos Ltda. con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Nota de cobro	63	(63)	-	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Matriz común	Reajuste	119	119	105	105

d) Manquehue Servicios Ltda. con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Asesoría	91.215	91.215	88.680	88.680
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Ingreso en cuenta corriente	91.215	-	88.680	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Matriz común	Nota de cobro	63	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Asesoría	-	-	682.809	682.809
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Cobra asesoría	1.126.093	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Cobra nota de cobro	8.417	-	-	-

e) Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	-	-	47	47
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Asesoría	91.215	(91.215)	88.680	(88.680)
76.768.550-5	Manquehue Servicios Ltda.	Matriz común	Pago asesoría	91.215	-	88.680	-

9.2. Directorio y Gerencia de la Sociedad

Los miembros de la Alta Administración y demás personas que asumen la gestión de Inmobiliaria Manquehue S.A., así como los accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado en transacciones que tengan carácter de habitual al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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 Administración y Finanzas, un Gerente Legal, un Gerente Piedra Roja, un Gerente Comercial y un Gerente Inmobiliario.

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 30 de abril de 2020, estableció que los Directores recibirán una remuneración fija mensual bruta de UF80 y de UF160 el Presidente del Directorio, por el período comprendido entre la fecha de la presente junta y hasta la celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas.

Adicionalmente, y por el mismo período señalado en el párrafo anterior, se aprobaron las remuneraciones de los directores que formen parte de los siguientes comités:

- i) Los Directores que formen parte del Comité de Directores recibirán una remuneración adicional bruta mensual de UF27, y;
- ii) Los Directores que formen parte del Comité de Estrategia e Inversiones recibirán una remuneración adicional bruta mensual de UF40 y UF80 para el Presidente de dicho Comité.

La Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 24 de abril de 2019, estableció que los Directores recibirán una remuneración mensual bruta de UF88 y de UF176 el Presidente del Directorio, por el período comprendido entre el mes de enero de 2019 y hasta la celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas.

Junto con lo anterior, también se aprobaron las siguientes remuneraciones por el período comprendido entre la fecha de la presente Junta y hasta la celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad:

- iii) Los Directores que formen parte del Comité de Directores recibirán una remuneración adicional bruta de UF27, y;
- iv) Los Directores que formen parte del Comité de Estrategia e Inversiones recibirán una remuneración adicional bruta de UF40 y UF80 para el presidente de dicho Comité.

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\$199.589 y M\$262.200 por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020, 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\$0 al 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente.

Adicionalmente, en Nota 23 se presentan obligaciones por indemnizaciones por cese de servicios del personal, establecido en acuerdos contractuales con algunos de sus empleados.

10. INVENTARIOS

La composición del rubro es la siguiente:

Inventarios corrientes	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Terrenos	11.129.970	7.973.897
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	12.602.854	12.312.358
Terrenos – activo matriz	888.523	888.523
Activos por derecho de uso	701.367	-
Inventarios de materiales	734.087	742.279
Obras en ejecución	50.855.845	46.805.644
Unidades terminadas	4.799.572	6.552.300
Otros inventarios (*)	13.997.927	13.429.382
Total	95.710.145	88.704.383

Inventarios no corrientes	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Terrenos	7.977.327	10.870.484
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	6.900.300	7.138.604
Terrenos – activo matriz	573.661	573.661
Inventarios de materiales	-	-
Obras en ejecución	897.203	-
Otros inventarios (*)	6.377.330	6.923.081
Total	22.725.821	25.505.830

Los inventarios informados en los presentes estados financieros consolidados intermedios 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 consolidados intermedios corresponde al inventario en las bodegas.
- Obras en ejecución: se agrupan en este ítem, todos aquellos proyectos que a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados intermedios se encuentran en desarrollo y en proceso constructivo.
- Unidades terminadas: Corresponden a viviendas y sitios 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.

Con el objetivo de presentar los activos de inventarios de acuerdo con el plazo de desarrollo o disposición de estos, la Administración realiza un análisis particular de cada uno de ellos, con lo que determina su clasificación en corrientes o no corrientes.

De igual modo, se realizan reclasificaciones desde propiedades de inversión cuando la Administración determina que el uso de los terrenos clasificados en dicho rubro no son mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas si no que se destinarán para el desarrollo de proyectos inmobiliarios o se dispondrán para la venta.

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020, el Grupo reconoció como costo de ventas de inventarios M\$5.667.375 y M\$15.529.603, respectivamente. El costo de ventas de propiedades de inversión fue de M\$0 al 31 de marzo de 2021 y 2020.

El gasto financiero incluido en el costo de venta de unidades escrituradas fue de M\$93.472 y M\$711.259 al 31 de marzo 2021 y 2020, respectivamente.

Los saldos de inventarios presentados en los estados financieros consolidados intermedios incluyen ajustes por valor neto realizable por M\$20.812 y M\$0 al 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente.

(*) Los otros inventarios incluyen desembolsos efectuados asociados a activaciones y urbanizaciones para el desarrollo normal de los proyectos en el período corriente y no corriente.

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El desglose de los activos y pasivos por impuestos, corrientes, al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, son los siguientes:

Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Pagos provisionales mensuales (neto)	49.849	49.937
Otros impuestos por recuperar (*)	2.878.061	2.898.068
IVA crédito fiscal	6.071.423	5.913.628
Total	8.999.333	8.861.633

Pasivos por impuestos corrientes

Pasivos por impuestos corrientes	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Provisión impuesto a la renta (neto)	295.578	198.353
Impuesto honorarios declaración mensual	4.147	8.753
Impuestos varios por pagar	281.269	413.473
Impuesto único trabajadores	37.804	30.854
Total	618.798	651.433

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

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (continuación)

Sociedades con pérdidas tributarias

Sociedades con pérdidas tributaria	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Administradora San Isidro Ltda.	430.607	424.949
Chicureo Comercial SpA	395.316	385.602
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	606.364	548.518
Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	2.077.335	1.876.655
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.	2.137.851	2.092.827
Hacienda Chicureo S.A. (*)	5.357.400	5.263.693
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	817.495	808.001
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	1.962.432	2.564.461
Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	1.421.168	1.390.437
Manquehue SpA	2.658	2.648
Inmobiliaria Los Robles SpA	226.922	-
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	1.367.807	671.667
Inmobiliaria Los Montes SpA	1.027.311	829.507
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	1.631.796	1.389.703
Manquehue Servicios Ltda.	2.886.433	2.993.848
Constructora Manquehue Ltda.	7.910.925	8.444.332
Inmobiliaria Manquehue S.A.	6.143.829	5.984.959
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	1.960.860	1.574.770
Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.	596.333	582.690
El Peñón Manquehue SpA	2.550.897	2.653.149
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	233.304	-
Inmobiliaria La Fuente SpA (*)	5.666	4.926
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Ltda.	205.824	193.022
Inmobiliaria Santa Maria de Manquehue Ltda.	329.057	239.608
Inmobiliaria Los Maderos SpA	134.697	126.990
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	761.453	679.550
Manquehue Desarrollos Ltda.	329.578	103.410
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	1.246.260	1.118.751
Inmobiliaria Montepiedra SpA	-	143.380
Inmobiliaria Los Candiles SpA (*)	3.883	3.728
Administradora San Cristobal Ltda.	6.732	3.473
Inmobiliaria Los Leones 1.500 SpA	527.976	516.100
Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	252.145	224.668
Total	45.548.314	43.840.022

El cuadro anterior muestra saldos de pérdidas tributarias de empresas del Grupo al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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.

(*) A la fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios, la Administración estima que estas Sociedades no generarán utilidades tributarias en el futuro que permitan absorber las actuales pérdidas tributarias, por lo tanto, no ha calculado impuestos diferidos asociados a dichas pérdidas.

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 marzo de 2021

RUT	Nombre sociedad	País de origen	Moneda funcional	Relación	Porcentaje de participación %	Porcentaje poder de votos %	Saldo al 01-01-2021 M \$	Provisión déficit patrimonio 01-01-2021 M \$	Adiciones M \$	Participación en ganancia (pérdida) M \$	Dividendos percibidos M \$	Otros incrementos (decrementos) M \$	Provisión déficit patrimonio 31-03-2021 M \$	Saldo al 31-03-2021 M \$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	1.004.409	-	-	(64.119)	-	-	-	940.290
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	-	-	-	-	-	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Chile	CL \$	Asociada Indirecta	21,90	21,90	2.686.294	-	-	(14.196)	-	-	-	2.672.098
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	162.290	-	-	-	-	-	-	162.290
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA (1)	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	(1.542.993)	-	(152.605)	-	-	1.695.598	-
	Totales						3.852.993	(1.542.993)	-	(230.920)	-	-	1.695.598	3.774.678

(1) Las sociedades que generan la provisión déficit patrimonio, clasificadas en el rubro otras provisiones no corrientes, se encuentran en la etapa de inicio normal del ciclo inmobiliario, en el que por lo general, se generan activaciones y gastos en sus estados financieros. Cuando sus proyectos alcancen la etapa de escrituración y de acuerdo con la proyección de sus operaciones, comenzarán a reconocer en sus patrimonios la utilidad que estas escrituraciones generan. En ese período, el Grupo Manquehue volverá a reconocer en el activo la participación en dichas asociadas.

b) Al 31 de diciembre de 2020

RUT	Nombre sociedad	País de origen	Moneda funcional	Relación	Porcentaje de participación %	Porcentaje poder de votos %	Saldo al 01-01-2020 M \$	Provisión déficit patrimonio 01-01-2020 M \$	Adiciones M \$	Participación en ganancia (pérdida) M \$	Dividendos percibidos M \$	Otros incrementos (decrementos) M \$	Provisión déficit patrimonio 31-12-2020 M \$	Saldo al 31-12-2020 M \$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	116.795	-	-	(12.386)	-	-	-	1004.409
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor S.A.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	654	-	-	-	-	(654)	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Chile	CL \$	Asociada Indirecta	21,90	21,90	2.743.083	-	-	(56.789)	-	-	-	2.686.294
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	81.765	-	-	80.525	-	-	-	162.290
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA (1)	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	(1.358.738)	-	(184.255)	-	-	1.542.993	-
	Totales						3.942.297	(1.358.738)	-	(272.905)	-	(654)	1.542.993	3.852.993

(1) Las sociedades que generan la provisión déficit patrimonio, clasificadas en el rubro otras provisiones no corrientes, se encuentran en la etapa de inicio normal del ciclo inmobiliario, en el que por lo general, se generan activaciones y gastos en sus estados financieros. Cuando sus proyectos alcancen la etapa de escrituración y de acuerdo a la proyección de sus operaciones, comenzarán a reconocer en sus patrimonios la utilidad que estas escrituraciones generan. En ese período, el Grupo Manquehue volverá a reconocer en el activo la participación en dichas asociadas.

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 marzo de 2021

RUT	Nombre sociedad												
		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 \$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	27.584.656	15.946.7	29.104.123	18.448.638	8.774.903	1880.582	29.104.123	218.372	(346.609)	(128.237)
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor SA	Negocio conjunto	50,00	1417	-	1417	109	-	1308	1417	-	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	2190	10.622	12.198.006	12.208.628	-	7.272	12.201.356	12.208.628	10.834	(75.660)	(64.826)
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	2.948.150	487.587	3.435.737	2.805.554	305.603	324.580	3.435.737	-	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	50,00	28.826.237	7.456.896	36.283.133	26.742.145	12.932.184	(3.391.196)	36.283.133	318.588	(623.796)	(305.208)
	Totales			59.371.082	21.661.956	81.033.038	47.996.446	22.019.962	11.016.630	81.033.038	547.794	(1.046.065)	(498.271)

Al 31 de diciembre de 2020

RUT	Nombre sociedad												
		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 \$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	25.732.256	145.1698	27.183.954	16.408.718	8.766.418	2.008.818	27.183.954	2.537.000	(2.761.773)	(224.773)
99.540.380-3	Inmobiliaria Terrazas del Cóndor SA	Negocio conjunto	50,00	1417	-	1417	109	-	1308	1417	-	-	-
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	2190	10.622	12.262.833	12.273.455	-	7.272	12.266.183	12.273.455	43.335	(302.641)	(259.306)
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	2.948.150	487.587	3.435.737	2.805.554	305.603	324.580	3.435.737	2.606.147	(2.445.096)	161.051
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	50,00	25.333.850	7.173.529	32.507.379	22.803.919	12.789.447	(3.085.987)	32.507.379	421.532	(790.043)	(368.511)
Totales				54.026.295	21.375.647	75.401.942	42.018.300	21.868.740	11.514.902	75.401.942	5.608.014	(6.299.553)	(691.539)

13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

a) **Activos intangibles identificables, neto:**

Clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Software de gestión	37.740	34.054
Derechos de agua (*)	553.752	553.752
Total activos intangibles distintos a la plusvalía, neto	591.492	587.806

b) **Activos intangibles identificables, bruto**

Clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Software de gestión	814.059	799.659
Derechos de agua (*)	553.752	553.752
Total activos intangibles distintos a la plusvalía, bruto	1.367.811	1.353.411

(*) Los derechos de agua corresponden a derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas de ejercicio permanente y continuo, inscritos en el Registro de Propiedad de Aguas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago o Puente Alto y en el registro de la Sociedad del Canal del Maipo. Dichos activos comprenden aguas subterráneas y superficiales, 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	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Software de gestión	(776.319)	(765.605)
Total amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles	(776.319)	(765.605)

El movimiento de intangibles al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2021	34.054	553.752	587.806
Adiciones	3.686	-	3.686
Amortización	-	-	-
Cambios, total	3.686	-	3.686
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de marzo de 2021	37.740	553.752	591.492

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 2020	19.494	553.752	573.246
Adiciones	41.557	-	41.557
Amortización	(26.997)	-	(26.997)
Cambios, total	14.560	-	14.560
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2020	34.054	553.752	587.806

d) La Sociedad no posee activos intangibles completamente amortizados.

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

14.1. Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente:

	31-03-2021	31-12-2020
Clases de propiedades, planta y equipo, neto	M\$	M\$
Edificaciones	1.149.837	1.186.875
Maquinarias y equipos	204.169	222.023
Herramientas y equipos livianos	151.606	156.104
Muebles de oficina	13.694	16.946
Maquinarias de oficina	23.877	23.261
Otras propiedades, planta y equipo	263.459	303.955
Total clases de propiedades, planta y equipo, neto	1.806.642	1.909.164

	31-03-2021	31-12-2020
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	M\$	M\$
Edificaciones	2.414.171	2.406.988
Maquinarias y equipos	579.750	579.006
Herramientas y equipos livianos	1.028.328	1.025.562
Muebles de oficina	64.414	64.414
Maquinarias de oficina	164.937	163.843
Otras propiedades, planta y equipo	866.188	865.202
Total clases de propiedades, planta y equipo, bruto	5.117.788	5.105.015

	31-03-2021	31-12-2020
Depreciación acumulada	M\$	M\$
Edificaciones	(1.264.334)	(1.220.113)
Maquinarias y equipos	(375.581)	(356.983)
Herramientas y equipos livianos	(876.722)	(869.458)
Muebles de oficina	(50.720)	(47.468)
Maquinarias de oficina	(141.060)	(140.582)
Otras propiedades, planta y equipo	(602.729)	(561.247)
Total depreciación acumulada	(3.311.146)	(3.195.851)

14.2. Vidas útiles

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

Activos	Rango 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 por derecho de uso	10	10

14.3. 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 ejercicio:

	Terrenos	Edificaciones	Maquinarias y Equipos	Herramientas y equipos livianos	Muebles de oficina	Maquinarias de oficina	Otras propiedades, plantas y equipos	Propiedades, planta y equipo, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01-01-2021	-	1.186.875	222.023	156.104	16.946	23.261	303.955	1.909.164
Adiciones	-	7.184	-	6.517	-	1.095	541	15.337
Desapropiaciones (*)	-	-	(2.000)	(1.000)	-	-	-	(3.000)
Gasto por depreciación	-	(44.779)	(18.610)	(10.015)	(3.252)	(469)	(41.267)	(118.392)
Otros incrementos (decrementos) (*)	-	557	2.756	-	-	(10)	230	3.533
Saldo al 31-03-2021	-	1.149.837	204.169	151.606	13.694	23.877	263.459	1.806.642

	Terrenos	Edificaciones	Maquinarias y Equipos	Herramientas y equipos livianos	Muebles de oficina	Maquinarias de oficina	Otras propiedades, plantas y equipos	Propiedades, planta y equipo, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01-01-2020	29.049	1.244.758	306.519	305.157	30.751	24.265	414.868	2.355.367
Adiciones	-	140.400	27.284	7.570	-	1.194	154.570	331.018
Desapropiaciones (*)	-	(9.979)	(58.501)	(21.900)	(10)	-	-	(90.390)
Gasto por depreciación	-	(199.009)	(50.329)	(139.546)	(13.795)	(2.117)	(217.051)	(621.847)
Otros incrementos (decrementos) (*)	(29.049)	10.705	(2.950)	4.823	-	(81)	(48.432)	(64.984)
Saldo al 31-12-2020	-	1.186.875	222.023	156.104	16.946	23.261	303.955	1.909.164

(*) El concepto de desapropiaciones y otros incrementos (decrementos) incluye el neteo de las propiedades, planta y equipo que se encontraban completamente depreciadas y que para efectos de control quedan en la contabilidad en \$1.

14.4. Información adicional propiedades, planta y equipo

a) Garantías y restricciones:

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre sus propiedades, planta y equipo.

b) Construcción en curso:

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales presentan obras en curso por M\$107.730 y M\$107.189. Dichos desembolsos corresponden a habilitación y decoración de salas de ventas y casas pilotos de los proyectos. Estas obras en construcción se encuentran clasificadas en el rubro “otras propiedades, planta y equipo”.

Adicionalmente, en el rubro “otras propiedades, planta y equipo” se incluyen los desembolsos de la habilitación del edificio corporativo y el mobiliario de oficina, el que se ha depreciado de acuerdo con las vidas útiles correspondientes.

c) Compromisos de adquisición:

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipo.

d) Compensación de terceros:

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan compensaciones de terceros que deban incluirse en el resultado del ejercicio por propiedades, planta y equipo, cuyo valor se hubiera deteriorado, ejercicio o entregado.

e) Propiedades, planta y equipo temporalmente fuera de servicio:

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan propiedades, planta y equipo que se encuentren temporalmente fuera de servicio o fuera de uso.

f) Propiedades, planta y equipo depreciados que se encuentran en uso:

El valor bruto de las propiedades, planta y equipo que se encuentran depreciados y que al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se encuentran en uso, ascienden a M\$1.064.954 y M\$1.063.551, respectivamente.

g) Deterioro de activos:

En relación con las pérdidas por deterioro de valor de las propiedades, planta y equipo, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro respecto de estos.

h) Propiedades, planta y equipo retirados de su uso:

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presenta propiedades, planta y equipo retirados de su uso y/o que deban ser clasificados como mantenidos para la venta.

i) Valor razonable de las propiedades, planta y equipo, cuando son significativamente diferente a su valor de costo:

El valor razonable de las propiedades, planta y equipo se obtuvo utilizando como base tasaciones realizadas por terceros. Dichas valorizaciones establecen que el valor razonable es mayor al valor libro de los activos.

La diferencia entre el valor razonable y el valor neto de los activos al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 asciende a M\$1.086.066 y M\$1.074.079, respectivamente, lo que representa una diferencia de 19,7% y 18,9% para los periodos antes señalados.

j) Cuotas contingentes:

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no presenta contratos de arrendamientos asociados a propiedades, planta y equipo.

15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

15.1 Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente:

	31-03-2021	31-12-2020
Activos por derecho de uso, neto	M\$	M\$
Oficinas Edificio Corporativo	3.699.081	3.781.853
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	7.297.284	8.060.203
Macrolotes Piedra Roja	2.546.450	2.526.257
Total activos por derecho de uso, neto	13.542.815	14.368.313

	31-03-2021	31-12-2020
Activos por derecho de uso, bruto	M\$	M\$
Oficinas Edificio Corporativo	4.999.941	4.954.369
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	7.297.284	8.060.203
Macrolotes Piedra Roja	2.546.450	2.526.257
Total activos por derecho de uso, bruto	14.843.675	15.540.829

	31-03-2021	31-12-2020
Depreciación acumulada	M\$	M\$
Oficinas Edificio Corporativo	(1.300.860)	(1.172.516)
Total depreciación acumulada	(1.300.860)	(1.172.516)

15.2 Reconciliación de activos por derechos de uso

El siguiente cuadro muestra el detalle de reconciliación de cambios en activos por derecho de uso al cierre de cada ejercicio:

	Activos por derecho de uso M\$
Saldo al 01-01-2021	14.368.313
Gasto por depreciación	(128.344)
Otros incrementos (decrementos) (1)	4.213
Reclasificación a inventarios corrientes (2)	(701.367)
Saldo al 31-03-2021	13.542.815

	Activos por derecho de uso M\$
Saldo al 01-01-2020	28.638.457
Reclasificación a propiedades de inversión (3)	(14.233.376)
Gasto por depreciación	(503.706)
Otros incrementos (decrementos) (1)	466.938
Saldo al 31-12-2020	14.368.313

A contar del año 2020 se presentan los activos por derecho de uso en una nota separada. En períodos anteriores, estos activos eran presentados junto a las Propiedades, planta y equipo (Nota 2.31)

(1) El concepto de otros incrementos (decrementos) incluye el reajuste del pasivo asociado al contrato de arriendo que genera este activo por derecho de uso, que de acuerdo con lo instruido por NIIF 16 debe ser activado.

(2) La reclasificación a inventarios corrientes corresponde al traspaso de terrenos que serán enajenados en el corto plazo.

(3) La reclasificación presentada en la reconciliación del año 2020, corresponde a la compra de macrolotes que estaban en leasing y que por lo tanto, dejan de cumplir la condición de activos por derechos de uso y son clasificados al rubro propiedades de inversión.

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

16.1. Propiedades de inversión

Composición propiedades de inversión	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Macrolotes Piedra Roja	81.227.537	85.237.115
Activos matriz (1)	2.080.912	2.080.912
Total	83.308.449	87.318.027

Movimientos propiedades de inversión	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Saldo Inicial	87.318.027	74.134.449
Adiciones	153.090	1.437.825
Activación de reajustes según NIIF 16	45.572	89.805
Reclasificación a (de) activos por derechos de uso	-	14.233.376
Decremento	(1.122.591)	(1.140.429)
Transferencia a inventarios	(3.085.649)	(1.436.999)
Total	83.308.449	87.318.027

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

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).

La Administración realiza evaluaciones respecto al uso de los terrenos mantenidos en este rubro. En caso de dejar de cumplir con las características que definen a las propiedades de inversión, son reclasificados a inventarios corrientes o no corrientes, dependiendo del plazo de desarrollo o disposición de estos.

(1) Los activos que la Administración agrupa bajo el concepto activos matriz, incluyen macrolotes y sitios unifamiliares que a la fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios no se tiene contemplado desarrollar ni enajenar. Estos bienes se encuentran próximos a proyectos inmobiliarios que el Grupo Manquehue ha desarrollado y por consiguiente se espera que junto con la consolidación de los proyectos, estos activos adquieran plusvalía.

Las propiedades de inversión se encuentran valorizadas al costo o costo atribuido, tal como se revela en Nota 2.13 de los estados financieros consolidados intermedios. Para efectos comparativos y de acuerdo con NIC 40 se presenta el valor razonable de estas, el cual fue determinado mediante evaluaciones y análisis internos realizados 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 marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 se obtuvo a través de valorizaciones internas y externas, y asciende a M\$148.325.982 y M\$145.042.882, respectivamente. Dichas valorizaciones se determinaron en base a la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

16.2. Información adicional propiedades de inversión

a) Ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias:

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, la Sociedad no presenta ingresos por concepto de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias.

b) Gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento):

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan gastos directos de explotación relacionados con las propiedades de inversión.

c) Ventas de propiedades de inversión:

Durante los períodos que comprenden los presentes estados financieros consolidados intermedios, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no han efectuado ventas de propiedades de inversión.

d) Restricciones y obligaciones contractuales:

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, no existen restricciones para la realización de las inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos asociados a las propiedades de inversión. Además, no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción, o desarrollos de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenciones o mejoras.

e) Depreciación:

Los activos que componen las propiedades de inversión comprenden macrolotes que no se deprecian.

17. IMPUESTOS DIFERIDOS Y GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El origen de los impuestos diferidos registrados es el siguiente:

17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Provisiones	1.482.610	1.492.535
Existencias	24.246.745	23.521.667
Pérdidas fiscales	10.528.143	10.050.510
Derechos de agua, paso y otros	108.859	102.932
Ingresos anticipados por obras	419.031	565.913
Activo fijo, neto	178.392	163.590
Resultados no realizados	842.963	842.963
Obligación leasing	297.768	330.511
Otros	160.436	193.744
Total activos por impuestos diferidos	38.264.947	37.264.365

Como se señala en Nota 2.23), se compensan los activos y pasivos por impuestos diferidos de cada subsidiaria si, y sólo si, se relacionan con impuesto a la renta correspondiente a la misma administración tributaria, siempre y cuando la entidad tenga el derecho legalmente aplicable de compensar los activos por impuestos corrientes, con los pasivos por impuestos corrientes.

El Grupo registra pérdidas tributarias de algunas de sus filiales por un importe de M\$6.310.535 y M\$6.178.522 al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente, sobre las que no ha reconocido activos por impuestos diferidos asociados, en espera de tener las alternativas de negocio en dicha filial que le permitan la utilización del beneficio tributario asociado a esta pérdida tributaria.

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	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Gastos activados	(3.050.160)	(3.001.505)
Obras por facturar	(140.722)	(480.597)
Acreedores por terrenos	(1.050.873)	(1.050.873)
Total pasivos por impuestos diferidos	(4.241.755)	(4.532.975)

Total impuestos diferidos netos	34.023.192	32.731.390
--	-------------------	-------------------

Los impuestos diferidos se presentan en el balance como sigue:

Concepto	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos, neto	35.150.812	34.029.899
Pasivos por impuestos diferidos, neto	(1.127.620)	(1.298.509)
Total	34.023.192	32.731.390

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	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$
Saldo Inicial 1 de enero, neto	32.731.390	29.786.503
Incremento en activos por impuestos diferidos	814.169	1.319.473
Incremento en activos por impuestos diferidos relativo a pérdidas fiscales	477.633	1.625.414
Cambio por impuestos diferidos neto, total	1.291.802	2.944.887
Saldo final por impuestos diferidos neto	34.023.192	32.731.390

17.3 Resultado por impuesto a las ganancias

A continuación, se presenta el gasto registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales correspondiente al cierre de cada ejercicio:

(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida	01-01-2021 31-03-2021 M\$	01-01-2020 31-03-2020 M\$
Gasto por impuestos corrientes (Provisión Impto. Renta)	(99.800)	(35.235)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	-	-
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	-	(88.881)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(99.800)	(124.116)
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.291.803	459.393
Ingreso por Impuestos diferidos, neto, total	1.291.803	459.393
Ingreso por impuesto a las ganancias	1.192.003	335.277

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020:

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	01-01-2021 31-03-2021		01-01-2020 31-03-2020	
	M\$	%	M\$	%
Gasto por Impuestos utilizando la tasa legal	444.982	(27,00%)	(422.386)	(27,00%)
Diferencias permanentes	687.780	(41,73%)	432.520	27,65%
Otros incrementos en cargo por impuestos legales	59.241	(3,59%)	325.143	20,78%
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, Total	747.021	(45,32%)	757.663	48,43%
Ingreso por impuesto utilizando la tasa efectiva	1.192.003	(72,32%)	335.277	21,43%

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

	31-03-2021	31-12-2020
Otros pasivos financieros corrientes	M\$	M\$
Préstamos bancarios: (*)		
Préstamos bancarios proceso constructivo	35.655.725	34.884.598
Otros préstamos bancarios	25.852.362	25.732.254
Otros pasivos bancarios (sobregiro contable)	7.942	19.470
Total	61.516.029	60.636.322

	31-03-2021	31-12-2020
Otros pasivos financieros no corrientes	M\$	M\$
Otros préstamos bancarios (*)	10.658.770	10.555.272
Total	10.658.770	10.555.272

(*) Los préstamos bancarios que mantiene la Sociedad corresponden a financiamiento para el proceso constructivo de los proyectos y otros préstamos destinados al financiamiento de capital de trabajo.

- **Covenants:**

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presenta covenants asociados a las obligaciones bancarias.

- **Operaciones de confirming y/o factoring:**

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan operaciones de confirming, ni de factoring.

18.2. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable

Detalles al 31 de marzo de 2021

Rut	Nombre	País	Rut	Nombre	Moneda	Tipo de	Fecha	Tasa	Tasa	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
										1 a 3	3 a 12	Corriente al	1 a 3	3 a 5	Más de 5	No
Entidad	Entidad			Acreedor		Amortización	inicio	Efectiva	Nominal	meses	Meses	31-03-2021	años	años	años	corriente
Deudora	Deudora							anual	anual	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
%								%	%							
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	1,91%	1,71%	-	1.819.953	1.819.953	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	15-02-2021	2,18%	1,83%	-	1.303.782	1.303.782	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	15-03-2021	2,22%	1,84%	-	188.994	188.994	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-09-2018	2,40%	2,40%	306.702	-	306.702	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-11-2018	2,40%	2,40%	413.267	-	413.267	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-07-2017	2,40%	2,40%	798.975	-	798.975	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	2,76%	2,76%	3.197.704	-	3.197.704	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-10-2019	2,40%	2,40%	-	453.592	453.592	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2019	2,40%	2,40%	-	181.366	181.366	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	26-12-2019	2,40%	2,40%	-	136.835	136.835	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-01-2020	2,40%	2,40%	-	171.082	171.082	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	2,40%	2,40%	-	105.330	105.330	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-03-2020	2,40%	2,40%	248.231	-	248.231	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2020	3,25%	3,24%	224.575	-	224.575	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	04-05-2020	3,15%	3,12%	94.130	-	94.130	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-05-2020	2,70%	2,64%	24.079	-	24.079	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	2,60%	2,40%	-	48.521	48.521	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-11-2020	2,64%	2,40%	-	116.589	116.589	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	2,70%	2,40%	-	140.330	140.330	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-01-2021	2,73%	2,40%	-	233.855	233.855	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	17-03-2021	2,78%	2,40%	86.942	-	86.942	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	11-10-2019	2,36%	2,36%	156.393	-	156.393	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,36%	2,36%	51.514	-	51.514	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	2,36%	2,36%	43.093	-	43.093	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	20-12-2019	2,36%	2,36%	627.376	-	627.376	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	2,40%	2,40%	-	142.388	142.388	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	19-02-2020	2,40%	2,40%	-	336.592	336.592	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	2,36%	2,36%	451.591	-	451.591	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	2,39%	2,36%	37.093	-	37.093	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	2,48%	2,40%	-	44.520	44.520	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	2,64%	2,36%	269.301	-	269.301	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	23-03-2020	2,50%	2,50%	594.165	-	594.165	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	2,89%	2,86%	455.907	-	455.907	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	2,96%	2,88%	-	30.376	30.376	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	3,14%	2,86%	117.995	-	117.995	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	2,40%	2,40%	-	723.192	723.192	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-02-2020	2,40%	2,40%	-	293.343	293.343	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2020	3,26%	3,24%	276.490	-	276.490	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-05-2020	2,76%	2,64%	469.842	-	469.842	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	2,80%	2,40%	-	223.718	223.718	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	2,99%	2,40%	-	350.033	350.033	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-01-2021	3,06%	2,40%	-	438.479	438.479	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	17-03-2021	3,29%	2,52%	-	178.242	178.242	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-12-2020	2,96%	2,40%	-	870.631	870.631	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	17-03-2021	3,29%	2,52%	-	452.187	452.187	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	06-10-2014	3,10%	3,10%	215.953	-	215.953	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	06-01-2015	3,10%	3,10%	9.271	-	9.271	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	24-08-2015	3,10%	3,10%	206.016	-	206.016	-	-	-	-

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
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,64%	2,64%	-	185.632	185.632	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	03-12-2019	2,64%	2,64%	-	175.367	175.367	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-01-2020	2,64%	2,64%	-	115.339	115.339	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	19-03-2020	2,64%	2,64%	-	129.300	129.300	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-10-2020	2,83%	2,40%	-	85.798	85.798	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	23-04-2019	2,52%	2,52%	1.256.938	-	1.256.938	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	06-06-2019	1,92%	1,92%	467.042	-	467.042	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	2,88%	2,88%	115.508	-	115.508	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	11-07-2019	1,92%	1,92%	-	642.558	642.558	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-09-2019	1,80%	1,80%	116.989	-	116.989	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	08-10-2019	1,80%	1,80%	112.875	-	112.875	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-11-2019	1,80%	1,80%	78.208	-	78.208	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-12-2019	1,80%	1,80%	-	127.268	127.268	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	03-01-2020	1,68%	1,68%	221.328	-	221.328	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-02-2020	1,80%	1,80%	309.371	-	309.371	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-03-2020	1,92%	1,92%	260.506	-	260.506	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	2,88%	2,88%	306.118	-	306.118	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-04-2020	2,56%	2,52%	188.302	-	188.302	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	04-06-2020	2,05%	1,92%	20.744	-	20.744	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-11-2020	2,29%	1,80%	-	133.186	133.186	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-12-2020	2,23%	1,68%	75.969	-	75.969	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-12-2018	2,36%	2,36%	-	594.128	594.128	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-02-2019	2,36%	2,36%	254.417	-	254.417	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	04-04-2019	2,36%	2,36%	182.533	-	182.533	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-05-2019	2,36%	2,36%	598.179	-	598.179	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-06-2019	2,36%	2,36%	-	282.249	282.249	-	-	-	-

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
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-07-2019	2,36%	2,36%	-	186.419	186.419	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-08-2019	2,36%	2,36%	-	391.370	391.370	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	03-09-2019	2,36%	2,36%	253.754	-	253.754	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-10-2019	2,36%	2,36%	151.434	-	151.434	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,36%	2,36%	144.021	-	144.021	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	2,36%	2,36%	48.904	-	48.904	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	2,16%	2,16%	-	1.049.920	1.049.920	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	15-03-2019	2,16%	2,16%	-	338.386	338.386	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-04-2019	2,52%	2,52%	94.884	-	94.884	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	04-06-2019	2,16%	2,16%	114.174	-	114.174	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-07-2019	2,16%	2,16%	-	154.531	154.531	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-09-2019	2,16%	2,16%	-	264.402	264.402	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-09-2019	2,16%	2,16%	-	294.515	294.515	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-10-2019	2,52%	2,52%	218.356	-	218.356	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	21-11-2019	2,16%	2,16%	242.228	-	242.228	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	10-12-2019	2,16%	2,16%	165.115	-	165.115	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-01-2020	2,16%	2,16%	-	274.911	274.911	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-03-2020	2,16%	2,16%	-	261.996	261.996	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-04-2020	2,55%	2,52%	320.108	-	320.108	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	13-05-2020	2,24%	2,16%	50.581	-	50.581	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	05-06-2020	2,30%	2,16%	304.506	-	304.506	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	3,11%	2,52%	406.017	-	406.017	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	16-03-2021	3,17%	2,40%	-	272.702	272.702	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	2,16%	2,16%	-	344.321	344.321	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	11-05-2020	2,42%	2,34%	334.229	-	334.229	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	12-06-2020	2,15%	2,00%	449.365	-	449.365	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	15-07-2020	2,07%	1,85%	-	307.178	307.178	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	04-09-2020	2,23%	1,89%	-	35.171	35.171	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	23-10-2020	2,30%	1,85%	-	143.260	143.260	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	16-11-2020	2,35%	1,85%	-	269.803	269.803	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	23-02-2021	2,54%	1,82%	-	131.646	131.646	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	11-12-2020	2,42%	1,86%	-	522.090	522.090	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	25-01-2021	2,51%	1,85%	-	520.874	520.874	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	23-02-2021	2,54%	1,82%	-	269.175	269.175	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	26-03-2021	2,65%	1,86%	-	292.697	292.697	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	11-05-2020	2,42%	2,34%	636.295	-	636.295	-	-	-	-
Préstamos bancarios proceso constructivo										17.875.603	17.780.122	35.655.725	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	UF	Al Vencimiento	10-02-2016	2,50%	2,50%	8.903.553	-	8.903.553	-	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,00%	4,00%	-	56.798	56.798	-	8.818.431	-	8.818.431
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	19-11-2019	4,08%	4,08%	23.615	-	23.615	-	1.763.686	-	1.763.686
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	99500410-0	Banco Consorcio	UF	Semestral	29-03-2018	3,89%	3,89%	2.343.170	-	2.343.170	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Semestral	11-12-2019	1,69%	1,69%	4.591.260	-	4.591.260	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Semestral	08-01-2019	2,76%	2,76%	1.550.312	-	1.550.312	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Semestral	06-05-2019	1,71%	1,71%	-	2.598.864	2.598.864	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	26-12-2018	2,04%	2,04%	-	2.009.419	2.009.419	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Semestral	28-10-2020	2,40%	2,40%	-	3.057.374	3.057.374	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	22-04-2020	3,24%	3,24%	192.212	-	192.212	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	29-04-2020	3,84%	3,84%	135.136	-	135.136	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	16-09-2020	3,36%	3,36%	-	334.962	334.962	-	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue	Chile	99512160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	01-09-2003	7,55%	7,55%	13.544	42.143	55.687	76.653	-	-	76.653
Otros préstamos bancarios										17.752.802	8.099.560	25.852.362	76.653	10.582.117	-	10.658.770
Total préstamos bancarios										35.628.405	25.879.682	61.508.087	76.653	10.582.117	-	10.658.770

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.3. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor no descontado

Detalles al 31 de marzo de 2021

Rut	Nombre	País	Rut	Nombre	Moneda	Tipo de	Fecha	Tasa	Tasa	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
										1 a 3	3 a 12	Corriente al	1 a 3	3 a 5	Más de 5	No
Entidad	Entidad			Acreedor		Amortización	inicio	Efectiva	Nominal	meses	Meses	31-03-2021	años	años	años	corriente
Deudora	Deudora							anual	anual	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	al 31-03-2021
%								%	%							M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	1,91%	1,71%	-	1.819.953	1.819.953	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	15-02-2021	2,18%	1,83%	-	1.303.782	1.303.782	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	15-03-2021	2,22%	1,84%	-	188.994	188.994	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-09-2018	2,40%	2,40%	306.702	-	306.702	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-11-2018	2,40%	2,40%	413.267	-	413.267	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-07-2017	2,40%	2,40%	798.975	-	798.975	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	2,76%	2,76%	3.197.704	-	3.197.704	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-10-2019	2,40%	2,40%	-	453.592	453.592	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2019	2,40%	2,40%	-	181.366	181.366	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	26-12-2019	2,40%	2,40%	-	136.835	136.835	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-01-2020	2,40%	2,40%	-	171.082	171.082	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	2,40%	2,40%	-	105.330	105.330	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-03-2020	2,40%	2,40%	248.231	-	248.231	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2020	3,25%	3,24%	224.575	-	224.575	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	04-05-2020	3,15%	3,12%	94.130	-	94.130	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-05-2020	2,70%	2,64%	24.079	-	24.079	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	2,60%	2,40%	-	48.521	48.521	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-11-2020	2,64%	2,40%	-	116.589	116.589	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	2,70%	2,40%	-	140.330	140.330	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-01-2021	2,73%	2,40%	-	233.855	233.855	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	17-03-2021	2,78%	2,40%	86.942	-	86.942	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	11-10-2019	2,36%	2,36%	156.393	-	156.393	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,36%	2,36%	51.514	-	51.514	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	2,36%	2,36%	43.093	-	43.093	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	20-12-2019	2,36%	2,36%	627.376	-	627.376	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	2,40%	2,40%	-	142.388	142.388	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	19-02-2020	2,40%	2,40%	-	336.592	336.592	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	2,36%	2,36%	451.591	-	451.591	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	2,39%	2,36%	37.093	-	37.093	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	2,48%	2,40%	-	44.520	44.520	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	2,64%	2,36%	269.301	-	269.301	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	23-03-2020	2,50%	2,50%	594.165	-	594.165	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	2,89%	2,86%	455.907	-	455.907	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	2,96%	2,88%	-	30.376	30.376	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	3,14%	2,86%	117.995	-	117.995	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	2,40%	2,40%	-	723.192	723.192	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-02-2020	2,40%	2,40%	-	293.343	293.343	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2020	3,26%	3,24%	276.490	-	276.490	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-05-2020	2,76%	2,64%	469.842	-	469.842	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	2,80%	2,40%	-	223.718	223.718	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	2,99%	2,40%	-	350.033	350.033	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-01-2021	3,06%	2,40%	-	438.479	438.479	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	17-03-2021	3,29%	2,52%	-	178.242	178.242	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-12-2020	2,96%	2,40%	-	870.631	870.631	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	17-03-2021	3,29%	2,52%	-	452.187	452.187	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	06-10-2014	3,10%	3,10%	215.953	-	215.953	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	06-01-2015	3,10%	3,10%	9.271	-	9.271	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	24-08-2015	3,10%	3,10%	206.016	-	206.016	-	-	-	-

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
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,64%	2,64%	-	185.632	185.632	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	03-12-2019	2,64%	2,64%	-	175.367	175.367	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-01-2020	2,64%	2,64%	-	115.339	115.339	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	19-03-2020	2,64%	2,64%	-	129.300	129.300	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-10-2020	2,83%	2,40%	-	85.798	85.798	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	23-04-2019	2,52%	2,52%	1.256.938	-	1.256.938	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	06-06-2019	1,92%	1,92%	467.042	-	467.042	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	2,88%	2,88%	115.508	-	115.508	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	11-07-2019	1,92%	1,92%	-	642.558	642.558	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-09-2019	1,80%	1,80%	116.989	-	116.989	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	08-10-2019	1,80%	1,80%	112.875	-	112.875	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-11-2019	1,80%	1,80%	78.208	-	78.208	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-12-2019	1,80%	1,80%	-	127.268	127.268	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	03-01-2020	1,68%	1,68%	221.328	-	221.328	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-02-2020	1,80%	1,80%	309.371	-	309.371	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-03-2020	1,92%	1,92%	260.506	-	260.506	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	2,88%	2,88%	306.118	-	306.118	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-04-2020	2,56%	2,52%	188.302	-	188.302	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	04-06-2020	2,05%	1,92%	20.744	-	20.744	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-11-2020	2,29%	1,80%	-	133.186	133.186	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-12-2020	2,23%	1,68%	75.969	-	75.969	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-12-2018	2,36%	2,36%	-	594.128	594.128	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-02-2019	2,36%	2,36%	254.417	-	254.417	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	04-04-2019	2,36%	2,36%	182.533	-	182.533	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-05-2019	2,36%	2,36%	598.179	-	598.179	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-06-2019	2,36%	2,36%	-	282.249	282.249	-	-	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	Pais	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha Inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente			No Corriente			
										Vencimiento		Total	Vencimiento			Total
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-07-2019	2,36%	2,36%	-	186.419	186.419	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-08-2019	2,36%	2,36%	-	391.370	391.370	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	03-09-2019	2,36%	2,36%	253.754	-	253.754	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-10-2019	2,36%	2,36%	151.434	-	151.434	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,36%	2,36%	144.021	-	144.021	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	2,36%	2,36%	48.904	-	48.904	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	2,16%	2,16%	-	1.049.920	1.049.920	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	15-03-2019	2,16%	2,16%	-	338.386	338.386	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-04-2019	2,52%	2,52%	94.884	-	94.884	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	04-06-2019	2,16%	2,16%	114.174	-	114.174	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-07-2019	2,16%	2,16%	-	154.531	154.531	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-09-2019	2,16%	2,16%	-	264.402	264.402	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-09-2019	2,16%	2,16%	-	294.515	294.515	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-10-2019	2,52%	2,52%	218.356	-	218.356	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	21-11-2019	2,16%	2,16%	242.228	-	242.228	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	10-12-2019	2,16%	2,16%	165.115	-	165.115	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-01-2020	2,16%	2,16%	-	274.911	274.911	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-03-2020	2,16%	2,16%	-	261.996	261.996	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-04-2020	2,55%	2,52%	320.108	-	320.108	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	13-05-2020	2,24%	2,16%	50.581	-	50.581	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	05-06-2020	2,30%	2,16%	304.506	-	304.506	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	3,11%	2,52%	406.017	-	406.017	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	16-03-2021	3,17%	2,40%	-	272.702	272.702	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	2,16%	2,16%	-	344.321	344.321	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	11-05-2020	2,42%	2,34%	334.229	-	334.229	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	12-06-2020	2,15%	2,00%	449.365	-	449.365	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	15-07-2020	2,07%	1,85%	-	307.178	307.178	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	04-09-2020	2,23%	1,89%	-	35.171	35.171	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	23-10-2020	2,30%	1,85%	-	143.260	143.260	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	16-11-2020	2,35%	1,85%	-	269.803	269.803	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	23-02-2021	2,54%	1,82%	-	131.646	131.646	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	11-12-2020	2,42%	1,86%	-	522.090	522.090	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	25-01-2021	2,51%	1,85%	-	520.874	520.874	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	23-02-2021	2,54%	1,82%	-	269.175	269.175	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	26-03-2021	2,65%	1,86%	-	292.697	292.697	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Al Vencimiento	11-05-2020	2,42%	2,34%	636.295	-	636.295	-	-	-	-
Préstamos bancarios proceso constructivo										17.875.603	17.780.122	35.655.725	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-03-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-03-2021 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	UF	Al Vencimiento	10-02-2016	2,50%	2,50%	8.903.553	-	8.903.553	-	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,00%	4,00%	-	-	-	-	8.994.800	-	8.994.800
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	19-11-2019	4,08%	4,08%	-	-	-	-	1.799.665	-	1.799.665
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	99500410-0	Consorcio	UF	Semestral	29-03-2018	3,89%	3,89%	2.343.170	-	2.343.170	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Semestral	11-12-2019	1,69%	1,69%	4.591.260	-	4.591.260	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Semestral	08-01-2019	2,76%	2,76%	1.550.312	-	1.550.312	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97006000-6	Banco Bci	CLP	Semestral	06-05-2019	1,71%	1,71%	-	2.598.864	2.598.864	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	26-12-2018	2,04%	2,04%	-	2.009.419	2.009.419	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Semestral	28-10-2020	2,40%	2,40%	-	3.057.374	3.057.374	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	22-04-2020	3,24%	3,24%	192.212	-	192.212	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	29-04-2020	3,84%	3,84%	135.136	-	135.136	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	16-09-2020	3,36%	3,36%	-	334.962	334.962	-	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue	Chile	99512160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	01-09-2003	7,55%	7,55%	15.951	47.853	63.804	80.882	-	-	80.882
Otros préstamos bancarios										17.731.594	8.084.472	25.780.066	80.882	10.794.465	-	10.875.347
Total préstamos bancarios										35.607.197	25.828.594	61.435.791	80.882	10.794.465	-	10.875.347

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.4. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable

Detalles al 31 de diciembre de 2020

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	1,91%	1,61%	2.426.602	-	2.426.602	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-09-2018	2,40%	2,40%	306.457	-	306.457	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-11-2018	2,40%	2,40%	415.469	-	415.469	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-07-2017	2,40%	2,40%	803.232	-	803.232	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	11-11-2019	2,86%	2,86%	3.227.314	-	3.227.314	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-10-2019	2,40%	2,40%	-	450.854	450.854	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2019	2,40%	2,40%	-	180.289	180.289	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	26-12-2019	2,40%	2,40%	-	136.020	136.020	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-01-2020	2,40%	2,40%	-	170.063	170.063	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	3,87%	3,84%	108.595	-	108.595	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-03-2020	3,66%	3,58%	255.152	-	255.152	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2020	3,35%	3,24%	-	222.812	222.812	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	04-05-2020	3,25%	3,12%	-	93.416	93.416	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-05-2020	2,80%	2,64%	-	23.923	23.923	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	2,70%	2,40%	-	48.233	48.233	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-11-2020	2,74%	2,40%	-	115.896	115.896	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	2,80%	2,40%	-	139.493	139.493	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	11-10-2019	2,36%	2,36%	-	155.482	155.482	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,36%	2,36%	-	51.214	51.214	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	2,36%	2,36%	-	42.841	42.841	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	20-12-2019	2,36%	2,36%	-	623.701	623.701	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	2,49%	2,48%	143.567	-	143.567	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	19-02-2020	2,29%	2,24%	338.113	-	338.113	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	2,46%	2,36%	-	448.956	448.956	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	2,49%	2,36%	-	36.876	36.876	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	2,54%	2,36%	44.841	-	44.841	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	2,88%	2,50%	-	267.722	267.722	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	23-03-2020	2,59%	2,50%	-	590.531	590.531	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	2,63%	2,50%	-	452.683	452.683	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	2,68%	2,50%	30.645	-	30.645	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	3,24%	2,86%	-	117.158	117.158	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	3,90%	3,84%	745.605	-	745.605	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-02-2020	4,24%	4,12%	302.295	-	302.295	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2020	3,46%	3,24%	-	274.319	274.319	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-05-2020	2,96%	2,64%	-	466.809	466.809	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	3,00%	2,40%	-	222.359	222.359	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	3,19%	2,40%	-	347.946	347.946	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-12-2020	3,16%	2,40%	-	865.445	865.445	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	06-10-2014	3,18%	3,18%	217.896	-	217.896	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	06-01-2015	3,18%	3,18%	9.263	-	9.263	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	24-08-2015	3,18%	3,18%	207.869	-	207.869	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,64%	2,64%	-	263.075	263.075	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	10-12-2019	2,64%	2,64%	-	85.846	85.846	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	03-12-2019	2,64%	2,64%	-	174.230	174.230	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-01-2020	2,66%	2,64%	-	114.592	114.592	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-02-2020	2,73%	2,64%	-	83.220	83.220	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	19-03-2020	2,80%	2,64%	-	128.462	128.462	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	06-04-2020	2,84%	2,64%	-	86.813	86.813	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-05-2020	2,92%	2,64%	-	58.094	58.094	-	-	-	-

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
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	09-06-2020	2,98%	2,64%	-	46.475	46.475	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	10-09-2020	3,07%	2,52%	-	79.221	79.221	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-10-2020	3,03%	2,40%	-	85.298	85.298	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2020	3,09%	2,40%	-	72.496	72.496	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	23-04-2019	2,52%	2,52%	-	1.249.207	1.249.207	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	06-06-2019	1,92%	1,92%	-	497.451	497.451	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	02-07-2019	1,68%	1,68%	-	239.468	239.468	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	01-08-2019	1,92%	1,92%	-	194.840	194.840	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	02-09-2019	2,52%	2,52%	354.869	-	354.869	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	08-10-2019	3,00%	3,00%	310.311	-	310.311	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-11-2019	3,00%	3,00%	232.729	-	232.729	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-12-2019	1,68%	1,68%	-	198.631	198.631	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	03-01-2020	1,68%	1,68%	-	227.630	227.630	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	18-02-2020	3,58%	3,48%	338.365	-	338.365	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-03-2020	3,74%	3,60%	201.880	-	201.880	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	3,08%	2,88%	-	171.357	171.357	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-04-2020	2,76%	2,52%	-	67.283	67.283	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	04-06-2020	2,25%	1,92%	-	44.193	44.193	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	11-07-2019	1,92%	1,92%	-	639.517	639.517	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-09-2019	2,52%	2,52%	117.621	-	117.621	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	08-10-2019	3,00%	3,00%	113.662	-	113.662	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-11-2019	3,00%	3,00%	78.754	-	78.754	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-12-2019	1,80%	1,80%	-	126.700	126.700	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	03-01-2020	1,68%	1,68%	-	220.403	220.403	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-02-2020	3,83%	3,72%	318.231	-	318.231	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-03-2020	3,74%	3,60%	267.803	-	267.803	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	3,08%	2,88%	-	303.975	303.975	-	-	-	-

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
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-04-2020	2,76%	2,52%	-	187.143	187.143	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	04-06-2020	2,25%	1,92%	-	20.646	20.646	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-11-2020	2,49%	1,80%	-	132.591	132.591	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-12-2020	2,43%	1,68%	-	75.652	75.652	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-12-2018	1,98%	1,98%	597.502	-	597.502	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-02-2019	2,36%	2,36%	256.757	-	256.757	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	04-04-2019	2,36%	2,36%	184.200	-	184.200	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-05-2019	2,36%	2,36%	-	594.689	594.689	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-06-2019	1,98%	1,98%	283.851	-	283.851	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-07-2019	1,98%	1,98%	187.477	-	187.477	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-08-2019	2,74%	2,74%	394.141	-	394.141	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	03-09-2019	2,36%	2,36%	256.187	-	256.187	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-10-2019	2,36%	2,36%	-	150.552	150.552	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,36%	2,36%	-	143.190	143.190	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	2,36%	2,36%	-	48.618	48.618	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	2,52%	2,52%	1.007.910	-	1.007.910	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	15-03-2019	2,52%	2,52%	326.477	-	326.477	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-04-2019	2,52%	2,52%	-	90.898	90.898	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	04-06-2019	2,16%	2,16%	-	110.116	110.116	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-07-2019	2,52%	2,52%	150.746	-	150.746	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-09-2019	2,52%	2,52%	257.731	-	257.731	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-09-2019	2,52%	2,52%	287.295	-	287.295	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-10-2019	2,52%	2,52%	-	211.869	211.869	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	21-11-2019	2,16%	2,16%	-	235.934	235.934	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	10-12-2019	2,16%	2,16%	-	161.003	161.003	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-01-2020	2,55%	2,52%	271.109	-	271.109	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-03-2020	2,66%	2,52%	258.111	-	258.111	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-04-2020	2,75%	2,52%	-	314.333	314.333	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	13-05-2020	2,44%	2,16%	-	49.771	49.771	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	05-06-2020	2,50%	2,16%	-	299.677	299.677	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	3,31%	2,52%	-	403.476	403.476	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	2,52%	2,52%	330.544	-	330.544	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	11-05-2020	3,94%	2,34%	-	332.314	332.314	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	12-06-2020	3,94%	2,00%	-	447.154	447.154	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	15-07-2020	3,94%	1,85%	-	305.776	305.776	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	04-09-2020	3,94%	1,89%	-	35.007	35.007	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	23-10-2020	3,94%	1,85%	-	142.603	142.603	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	16-11-2020	3,94%	1,85%	-	268.564	268.564	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	11-12-2020	3,94%	1,86%	-	519.676	519.676	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	11-05-2020	3,94%	2,34%	-	632.650	632.650	-	-	-	-
Préstamos bancarios proceso constructivo										16.967.178	17.917.420	34.884.598	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	UF	Al Vencimiento	19-11-2019	2,50%	2,45%	8.750.775	-	8.750.775	-	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	10-02-2016	6,48%	6,48%	143.077	-	143.077	-	-	8.721.099	8.721.099
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,08%	4,08%	-	5.865	5.865	-	-	1.744.220	1.744.220
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue	Chile	99512160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	01-09-2003	7,55%	7,55%	13.153	40.926	54.079	89.953	-	-	89.953
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	99500410-0	Consorcio	UF	Semestral	29-03-2018	4,14%	3,80%	2.322.883	-	2.322.883	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	11-12-2019	1,69%	1,69%	-	4.571.987	4.571.987	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Semestral	08-01-2019	2,52%	2,52%	1.562.486	-	1.562.486	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	06-05-2019	1,61%	1,61%	2.607.954	-	2.607.954	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	26-12-2018	1,92%	1,92%	2.011.357	-	2.011.357	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Semestral	28-10-2020	2,73%	2,40%	-	3.039.216	3.039.216	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	22-04-2020	3,36%	3,24%	-	190.680	190.680	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	29-04-2020	3,97%	3,84%	-	133.863	133.863	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	16-09-2020	3,52%	3,24%	338.032	-	338.032	-	-	-	-
Otros préstamos bancarios										17.749.717	7.982.537	25.732.254	89.953	-	10.465.319	10.555.272
Total préstamos bancarios										34.716.895	25.899.957	60.616.852	89.953	-	10.465.319	10.555.272

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.5. Préstamos bancarios - desglose monedas y vencimientos – valores no descontados

Detalles al 31 de diciembre de 2020

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	1,91%	1,61%	2.426.602	-	2.426.602	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-09-2018	2,40%	2,40%	306.457	-	306.457	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-11-2018	2,40%	2,40%	415.469	-	415.469	-	-	-	-
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-07-2017	2,40%	2,40%	803.232	-	803.232	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	11-11-2019	2,86%	2,86%	3.227.314	-	3.227.314	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-10-2019	2,40%	2,40%	-	450.854	450.854	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2019	2,40%	2,40%	-	180.289	180.289	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	26-12-2019	2,40%	2,40%	-	136.020	136.020	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-01-2020	2,40%	2,40%	-	170.063	170.063	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	3,87%	3,84%	108.595	-	108.595	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-03-2020	3,66%	3,58%	255.152	-	255.152	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2020	3,35%	3,24%	-	222.812	222.812	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	04-05-2020	3,25%	3,12%	-	93.416	93.416	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-05-2020	2,80%	2,64%	-	23.923	23.923	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	2,70%	2,40%	-	48.233	48.233	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-11-2020	2,74%	2,40%	-	115.896	115.896	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	2,80%	2,40%	-	139.493	139.493	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	11-10-2019	2,36%	2,36%	-	155.482	155.482	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,36%	2,36%	-	51.214	51.214	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	2,36%	2,36%	-	42.841	42.841	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	20-12-2019	2,36%	2,36%	-	623.701	623.701	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	2,49%	2,48%	143.567	-	143.567	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	19-02-2020	2,29%	2,24%	338.113	-	338.113	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	2,46%	2,36%	-	448.956	448.956	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	2,49%	2,36%	-	36.876	36.876	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	2,54%	2,36%	44.841	-	44.841	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	2,88%	2,50%	-	267.722	267.722	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	23-03-2020	2,59%	2,50%	-	590.531	590.531	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	2,63%	2,50%	-	452.683	452.683	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	2,68%	2,50%	30.645	-	30.645	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SPA	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	3,24%	2,86%	-	117.158	117.158	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	3,90%	3,84%	745.605	-	745.605	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-02-2020	4,24%	4,12%	302.295	-	302.295	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2020	3,46%	3,24%	-	274.319	274.319	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-05-2020	2,96%	2,64%	-	466.809	466.809	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	3,00%	2,40%	-	222.359	222.359	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	3,19%	2,40%	-	347.946	347.946	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-12-2020	3,16%	2,40%	-	865.445	865.445	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	06-10-2014	3,18%	3,18%	217.896	-	217.896	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	06-01-2015	3,18%	3,18%	9.263	-	9.263	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SPA	Chile	97053000-2	Banco Security	CLP	Al Vencimiento	24-08-2015	3,18%	3,18%	207.869	-	207.869	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,64%	2,64%	-	263.075	263.075	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	10-12-2019	2,64%	2,64%	-	85.846	85.846	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	03-12-2019	2,64%	2,64%	-	174.230	174.230	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-01-2020	2,66%	2,64%	-	114.592	114.592	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-02-2020	2,73%	2,64%	-	83.220	83.220	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	19-03-2020	2,80%	2,64%	-	128.462	128.462	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	06-04-2020	2,84%	2,64%	-	86.813	86.813	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-05-2020	2,92%	2,64%	-	58.094	58.094	-	-	-	-

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
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	09-06-2020	2,98%	2,64%	-	46.475	46.475	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	10-09-2020	3,07%	2,52%	-	79.221	79.221	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-10-2020	3,03%	2,40%	-	85.298	85.298	-	-	-	-
76.213.015-7	Inmobiliaria Montepiedra SpA	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2020	3,09%	2,40%	-	72.496	72.496	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	23-04-2019	2,52%	2,52%	-	1.249.207	1.249.207	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	06-06-2019	1,92%	1,92%	-	497.451	497.451	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	02-07-2019	1,68%	1,68%	-	239.468	239.468	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	01-08-2019	1,92%	1,92%	-	194.840	194.840	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	02-09-2019	2,52%	2,52%	354.869	-	354.869	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	08-10-2019	3,00%	3,00%	310.311	-	310.311	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-11-2019	3,00%	3,00%	232.729	-	232.729	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-12-2019	1,68%	1,68%	-	198.631	198.631	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	03-01-2020	1,68%	1,68%	-	227.630	227.630	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	18-02-2020	3,58%	3,48%	338.365	-	338.365	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-03-2020	3,74%	3,60%	201.880	-	201.880	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	3,08%	2,88%	-	171.357	171.357	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-04-2020	2,76%	2,52%	-	67.283	67.283	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	04-06-2020	2,25%	1,92%	-	44.193	44.193	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	11-07-2019	1,92%	1,92%	-	639.517	639.517	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-09-2019	2,52%	2,52%	117.621	-	117.621	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	08-10-2019	3,00%	3,00%	113.662	-	113.662	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-11-2019	3,00%	3,00%	78.754	-	78.754	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	05-12-2019	1,80%	1,80%	-	126.700	126.700	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	03-01-2020	1,68%	1,68%	-	220.403	220.403	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-02-2020	3,83%	3,72%	318.231	-	318.231	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-03-2020	3,74%	3,60%	267.803	-	267.803	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	07-04-2020	3,08%	2,88%	-	303.975	303.975	-	-	-	-

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
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	24-04-2020	2,76%	2,52%	-	187.143	187.143	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	04-06-2020	2,25%	1,92%	-	20.646	20.646	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-11-2020	2,49%	1,80%	-	132.591	132.591	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	10-12-2020	2,43%	1,68%	-	75.652	75.652	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-12-2018	1,98%	1,98%	597.502	-	597.502	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-02-2019	2,36%	2,36%	256.757	-	256.757	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	04-04-2019	2,36%	2,36%	184.200	-	184.200	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-05-2019	2,36%	2,36%	-	594.689	594.689	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-06-2019	1,98%	1,98%	283.851	-	283.851	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-07-2019	1,98%	1,98%	187.477	-	187.477	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-08-2019	2,74%	2,74%	394.141	-	394.141	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	03-09-2019	2,36%	2,36%	256.187	-	256.187	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-10-2019	2,36%	2,36%	-	150.552	150.552	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	2,36%	2,36%	-	143.190	143.190	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	2,36%	2,36%	-	48.618	48.618	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	2,52%	2,52%	1.007.910	-	1.007.910	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	15-03-2019	2,52%	2,52%	326.477	-	326.477	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-04-2019	2,52%	2,52%	-	90.898	90.898	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	04-06-2019	2,16%	2,16%	-	110.116	110.116	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-07-2019	2,52%	2,52%	150.746	-	150.746	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-09-2019	2,52%	2,52%	257.731	-	257.731	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-09-2019	2,52%	2,52%	287.295	-	287.295	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-10-2019	2,52%	2,52%	-	211.869	211.869	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	21-11-2019	2,16%	2,16%	-	235.934	235.934	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	10-12-2019	2,16%	2,16%	-	161.003	161.003	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-01-2020	2,55%	2,52%	271.109	-	271.109	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-03-2020	2,66%	2,52%	258.111	-	258.111	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-04-2020	2,75%	2,52%	-	314.333	314.333	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	13-05-2020	2,44%	2,16%	-	49.771	49.771	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	05-06-2020	2,50%	2,16%	-	299.677	299.677	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	3,31%	2,52%	-	403.476	403.476	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	2,52%	2,52%	330.544	-	330.544	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	11-05-2020	3,94%	2,34%	-	332.314	332.314	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	12-06-2020	3,94%	2,00%	-	447.154	447.154	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	15-07-2020	3,94%	1,85%	-	305.776	305.776	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	04-09-2020	3,94%	1,89%	-	35.007	35.007	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	23-10-2020	3,94%	1,85%	-	142.603	142.603	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	16-11-2020	3,94%	1,85%	-	268.564	268.564	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	11-12-2020	3,94%	1,86%	-	519.676	519.676	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	11-05-2020	3,94%	2,34%	-	632.650	632.650	-	-	-	-
Préstamos bancarios proceso constructivo										16.967.178	17.917.420	34.884.598	-	-	-	-

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
										1 a 3 meses M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2020 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	No corriente al 31-12-2020 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97018000-1	Banco Scotiabank	UF	Al Vencimiento	19-11-2019	2,50%	2,45%	8.750.775	-	8.750.775	-	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	10-02-2016	6,48%	6,48%	-	-	-	-	-	8.895.521	8.895.521
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96656410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,08%	4,08%	-	-	-	-	-	1.779.802	1.779.802
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue	Chile	99512160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	01-09-2003	7,55%	7,55%	15.775	47.326	63.101	95.764	-	-	95.764
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	99500410-0	Consorcio	UF	Semestral	29-03-2018	4,14%	3,80%	2.322.883	-	2.322.883	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	11-12-2019	1,69%	1,69%	-	4.571.987	4.571.987	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97004000-5	Banco Chile	CLP	Semestral	08-01-2019	2,52%	2,52%	1.562.486	-	1.562.486	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97006000-6	Banco BCI	CLP	Semestral	06-05-2019	1,61%	1,61%	2.607.954	-	2.607.954	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	26-12-2018	1,92%	1,92%	2.011.357	-	2.011.357	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	76645030-K	Banco Itaú	CLP	Semestral	28-10-2020	2,73%	2,40%	-	3.039.216	3.039.216	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	22-04-2020	3,36%	3,24%	-	190.680	190.680	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	29-04-2020	3,97%	3,84%	-	133.863	133.863	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	97036000-K	Banco Santander	CLP	Semestral	16-09-2020	3,52%	3,24%	337.653	-	337.653	-	-	-	-
Otros préstamos bancarios										17.608.883	7.983.072	25.591.955	95.764	-	10.675.323	10.771.087
Total préstamos bancarios										34.576.061	25.900.492	60.476.553	95.764	-	10.675.323	10.771.087

19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

19.1 Clasificación corriente y no corriente

	31-03-2021	31-12-2020
Pasivos por arrendamientos, corrientes	M\$	M\$
Obligaciones de arriendo (1) (2)	4.060.214	4.004.558
Total	4.060.214	4.004.558

	31-03-2021	31-12-2020
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	M\$	M\$
Obligaciones de arriendo (1)(2)	12.604.227	12.715.479
Total	12.604.227	12.715.479

- (1) A contar del año 2020, las obligaciones por arriendo se presentan en una nota separada. En períodos anteriores, estas obligaciones estaban clasificadas en otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes.
- (2) En las obligaciones de arriendo 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 intermedios, generados por adquisición de bienes bajo dichas modalidades.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19.2. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2021 - valor contable

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
										1 a 3 meses	3 a 12 meses	Corriente al 31-03-2021	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 Años	No corriente al 31-03-2021
										M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía de seguros de vida Chile S.A.	UF	Mensual	29-08-2008	5,82%	5,82%	108.339	314.356	422.695	908.010	368.926	-	1.276.936
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	99185000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	-	24.884	24.884	49.766	49.766	3.976.946	4.076.478
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	96531680-9	Santander Investment	UF	Trimestral	29-12-2016	4,50%	4,50%	3.083.607	-	3.083.607	-	-	-	-
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	99012000-5	CNS Vida S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	-	-	-	-	490.558	-	490.558
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	96579280-5	CN Life S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	-	-	-	-	-	3.255.177	3.255.177
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue	Chile	99512160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	130.283	398.745	529.028	1.639.071	1.150.934	715.073	3.505.078
Total arrendamiento										3.322.229	737.985	4.060.214	2.596.847	2.060.184	7.947.196	12.604.227

19.3. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2021 – valores no descontados

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
										1 a 3 meses	3 a 12 meses	Corriente al 31-03-2021	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 Años	No corriente al 31-03-2021
										M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía de seguros de vida Chile S.A.	UF	Mensual	29-08-2008	5,82%	5,82%	124.632	373.896	498.528	1.495.585	-	-	1.495.585
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	99185000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	12.304	12.304	24.608	98.434	3.945.355	-	4.043.789
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	96531680-9	Santander Investment	UF	Trimestral	29-12-2016	4,50%	4,50%	3.049.573	-	3.049.573	-	-	-	-
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	99012000-5	CNS Vida S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	6.671	20.383	27.054	81.235	494.038	-	575.273
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	96579280-5	CN Life S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	44.264	132.794	177.058	531.176	354.117	3.883.218	4.768.511
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue	Chile	99512160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	168.455	505.365	673.820	1.956.671	1.243.978	881.150	4.081.799
Total arrendamiento										3.405.899	1.044.742	4.450.641	4.163.101	6.037.488	4.764.368	14.964.957

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19.4. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 - valor contable

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
										1 a 3 meses	3 a 12 meses	Corriente al 31-12-2020	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 Años	No corriente al 31-12-2020
										M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía de seguros de vida Chile S.A.	UF	Mensual	29-08-2008	5,82%	5,82%	106.826	305.559	412.385	1.368.144	-	-	1.368.144
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	99185000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	12.304	12.304	24.608	98.434	3.945.355	-	4.043.789
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	96531680-9	Santander Investment	UF	Trimestral	29-12-2016	4,50%	4,50%	3.049.573	-	3.049.573	-	-	-	-
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	99012000-5	CNS Vida S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	-	-	-	-	485.143	-	485.143
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	96579280-5	CN Life S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	-	-	-	-	-	3.219.249	3.219.249
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue	Chile	99512160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	127.565	390.427	517.992	1.617.749	1.126.924	854.481	3.599.154
Total arrendamiento										3.296.268	708.290	4.004.558	3.084.327	5.557.422	4.073.730	12.715.479

19.5. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2020 – valores no descontados

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
										1 a 3 meses	3 a 12 meses	Corriente al 31-12-2020	1 a 3 años	3 a 5 años	Más de 5 Años	No corriente al 31-12-2020
										M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.588.080-1	Principal Compañía de seguros de vida Chile S.A.	UF	Mensual	29-08-2008	5,82%	5,82%	124.632	373.896	498.528	1.495.585	-	-	1.495.585
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	99185000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	12.304	12.304	24.608	98.434	3.945.355	-	4.043.789
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Limitada	Chile	96531680-9	Santander Investment	UF	Trimestral	29-12-2016	4,50%	4,50%	3.049.573	-	3.049.573	-	-	-	-
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	99012000-5	CNS Vida S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	6.671	20.383	27.054	81.235	494.038	-	575.273
76.616.531-1	Cumbres del Peñón SpA	Chile	96579280-5	CN Life S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	44.264	132.794	177.058	531.176	354.117	3.883.218	4.768.511
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue	Chile	99512160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	168.455	505.365	673.820	1.956.671	1.243.978	881.150	4.081.799
Total arrendamiento										3.405.899	1.044.742	4.450.641	4.163.101	6.037.488	4.764.368	14.964.957

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

20.1 El detalle de este rubro es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Saldos al			
	Corriente		No corriente	
	31-03-2021	31-12-2020	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Proveedores de materiales y servicios (*)	2.938.973	3.974.628	-	-
Acreedores en asociación (**)	-	-	1.288.795	1.288.795
Retenciones	1.475.419	1.498.120	-	-
Acreedores varios (***)	17.356.671	13.924.505	9.715.603	9.856.708
Total	21.771.063	19.397.253	11.004.398	11.145.503

(*) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, los principales proveedores de la Sociedad incluidos entre los proveedores de materiales y servicios tienen relación con el suministro de artículos y materiales para la construcción y materia prima, así también con proveedores relacionados con el manejo de reforestación para el cumplimiento de mitigaciones ambientales que son requeridos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de marzo de 2021, entre los principales proveedores de artículos y materiales para la construcción relacionados al segmento Desarrollo Inmobiliario se encuentran Constructora Ingevec S.A., Metlife Chile Seguros de Vida S.A., CTO S.A., Consultora Matta y Asociados SpA, Constructora A.R.V. Ltda. y Swell Media SpA por un total de M\$415.092, lo que representa un 14,12% del saldo de proveedores. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Enel Distribución Chile S.A. e ICC Ingenieros Civiles Consultores Ltda. por un monto de M\$22.309, representando un 0,76% del saldo. El resto de los proveedores se encuentra atomizado y ninguno de ellos representa en forma individual más del 5% del saldo de las cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre de 2020, entre los principales proveedores de artículos y materiales para la construcción relacionados al segmento Desarrollo Inmobiliario se encuentran Constructora A.R.V. Ltda., Constructora Ingevec S.A. y Sodimac S.A. por un total de M\$1.006.478, lo que representa un 24,87% del saldo de proveedores. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Proyecto de Riego y Áreas Verdes Riavsa SpA y Enel Distribución Chile S.A. por un monto de M\$53.803, representando un 1,33% del saldo. El resto de los proveedores se encuentra atomizado y ninguno de ellos representa en forma individual más del 5% del saldo de las cuentas por pagar.

(**) 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.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

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

Acreedores varios	Saldos al			
	Corriente		No corriente	
	31-03-2021	31-12-2020	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Acciones Club	1.087.149	817.770	46.206	46.206
Anticipos de clientes	11.420.193	8.312.633	-	-
Otros acreedores (*)	4.849.329	4.794.102	9.669.397	9.810.502
Total	17.356.671	13.924.505	9.715.603	9.856.708

(*) En otros acreedores corriente y no corriente, la Sociedad incluye principalmente 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\$12.410.971 y M\$12.592.625 al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, respectivamente.

20.2 El detalle de los saldos vigentes del ítem “Proveedores de materiales y servicios”, según plazos de vencimiento es el siguiente:

Plazos de vencimiento	31-03-2021			31-12-2020		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$
Hasta 30 días	2.168.025	23.740	2.191.765	3.097.850	58.220	3.156.070
31 a 60 días	569.580	-	569.580	626.363	-	626.363
61 a 90 días	-	-	-	-	-	-
91 a 120 días	-	-	-	-	-	-
121 a 365 días	-	-	-	-	-	-
366 y más	-	-	-	-	-	-
Total	2.737.605	23.740	2.761.345	3.724.213	58.220	3.782.433
Período promedio de pago (días)	36	30	36	35	30	35

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

20.3 El detalle de la morosidad del ítem "Proveedores de materiales y servicios", es el siguiente:

Plazos de vencimiento	31-03-2021			31-12-2020		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$
Hasta 30 días	44.162	2.732	46.894	55.757	7.128	62.885
31 a 60 días	692	2.754	3.446	558	1.631	2.189
61 a 90 días	41.846	1.674	43.520	41.117	384	41.501
91 a 120 días	34.958	611	35.569	38.645	300	38.945
121 a 365 días	3.550	29.574	33.124	12.281	33.173	45.454
366 y más	7.630	7.445	15.075	1.221	-	1.221
Total	132.838	44.790	177.628	149.579	42.616	192.195

La suma del total de los cuadros 20.2 y 20.3 es el siguiente:

Total cuadros 20.2 y 20.3	2.870.443	68.530	2.938.973	3.873.792	100.836	3.974.628
----------------------------------	------------------	---------------	------------------	------------------	----------------	------------------

21. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

21.1. Provisiones – saldos

Clases de otras provisiones	Corriente		No Corriente	
	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$	31-03-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Provisión gastos de post ventas (1)	1.554.564	1.571.764	313.974	311.348
Provisión costos obra (2)	3.972.661	3.953.782	-	-
Provisión costos urbanización (3)	2.541.212	2.651.186	18.973.038	19.463.123
Provisión déficit patrimonial (4)	-	-	1.695.598	1.542.993
Otras provisiones	478.139	443.679	-	-
Total	8.546.576	8.620.411	20.982.610	21.317.464

(1) La provisión postventa corresponde a la garantía postventa de la línea de negocios Inmobiliaria en función de los contratos de construcción y situaciones específicas que se generan en los proyectos. 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.

(2) 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.

- (3) La provisión de costos urbanización se registra a valor presente, considerando una tasa de descuento de mercado en relación con el plazo estimado de los desembolsos. Los criterios para establecer esta provisión se presentan en Nota 2.18.
- (4) Las sociedades que generan la provisión déficit patrimonial se encuentran en la etapa de inicio normal del ciclo inmobiliario, en el que por lo general, se generan activaciones y gastos en sus estados financieros. Cuando sus proyectos alcancen la etapa de escrituración y de acuerdo con la proyección de sus operaciones, comenzarán a reconocer en sus patrimonios la utilidad que estas escrituraciones generan. En ese período, el Grupo Manquehue volverá a reconocer en activo la participación en dichas asociadas (Nota 12).
- (5) Los dividendos por pagar se componen de lo siguiente:

El dividendo por pagar se calcula al 31 de diciembre de cada ejercicio y corresponde al 30% del resultado a dicha fecha.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta pérdidas en sus estados de resultados, por lo tanto, no registra dividendo por pagar.

Provisión juicios

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

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

21.2. Movimiento de las provisiones

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2021

Movimiento en otras provisiones - año actual	Provisión gastos de Post venta M\$	Provisión costos de obra M\$	Provisión costos de urbanización M\$	Provisión déficit patrimonial M\$	Provisión dividendos por pagar M\$	Otras provisiones M\$	Total otras provisiones M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	1.883.112	3.953.782	22.114.309	1.542.993	-	443.679	29.937.875
Aumento de provisiones	119.358	927.353	262.884	152.605	-	34.650	1.496.850
Disminución de provisiones	(133.932)	(908.474)	(862.943)	-	-	(190)	(1.905.539)
Cambios, total	(14.574)	18.879	(600.059)	152.605	-	34.460	(408.689)
Saldo final provisiones al 31 de marzo de 2021	1.868.538	3.972.661	21.514.250	1.695.598	-	478.139	29.529.186

Al 31 de diciembre de 2020

Movimiento en otras provisiones - año anterior	Provisión gastos de Post venta M\$	Provisión costos de obra M\$	Provisión costos de urbanización M\$	Provisión déficit patrimonial M\$	Provisión dividendos por pagar M\$	Otras provisiones M\$	Total otras provisiones M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	1.725.598	4.201.431	21.738.687	1.358.738	888.689	480.315	30.393.458
Aumento de provisiones	798.208	2.877.313	1.388.201	184.255	-	307.835	5.555.812
Disminución de provisiones	(640.694)	(3.124.962)	(1.012.579)	-	(888.689)	(344.471)	(6.011.395)
Cambios, total	157.514	(247.649)	375.622	184.255	(888.689)	(36.636)	(455.583)
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2020	1.883.112	3.953.782	22.114.309	1.542.993	-	443.679	29.937.875

22. PROVISIONES POR 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	
	31-03-2021	31-12-2020	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	480.296	516.563	-	-
Provisión por indemnización por años de servicios	-	-	100.705	100.474
Total	480.296	516.563	100.705	100.474

22.1. 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 de vacaciones M\$	Provisión por años de Servicio M\$	Total Prov. beneficios a empleados neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	516.563	100.474	617.037
Provisiones adicionales	31.043	231	31.274
Provisión utilizada	(67.310)	-	(67.310)
Cambios, total	(36.267)	231	(36.036)
Saldo final al 31 de marzo de 2021	480.296	100.705	581.001

Movimiento provisiones por beneficios a los empleados - año anterior	Provisión de vacaciones M\$	Provisión por años de Servicio M\$	Total Prov. beneficios a empleados neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	594.995	98.008	693.003
Provisiones adicionales	288.647	2.466	291.113
Provisión utilizada	(367.079)	-	(367.079)
Cambios, total	(78.432)	2.466	(75.966)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	516.563	100.474	617.037

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro es el siguiente:

Otros pasivos no financieros	Corriente		No corriente	
	31-03-2021	31-12-2020	31-03-2021	31-12-2020
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos diferidos (*)	532.061	528.010	-	-
Total	532.061	528.010	-	-

(*) Los ingresos diferidos se generan por la aplicación de NIIF 15, asociados a ciertos desarrollos de urbanización que forman parte de una segunda obligación de desempeño que serán reconocidos cuando sean ejecutadas.

El movimiento de este rubro por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Movimiento otros pasivos no financieros año actual	Ingresos Diferidos por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	528.010
Adiciones	4.780
Imputación a resultados	(729)
Cambios, total	4.051
Saldo final al 31 de marzo de 2021	532.061

Movimiento otros pasivos no financieros año anterior	Ingresos Diferidos por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2020	536.524
Adiciones	21.078
Imputación a resultados	(29.592)
Cambios, total	(8.514)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	528.010

24. PATRIMONIO NETO

24.1. 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.

Información a revelar sobre clase de capital en acciones:

	Serie única
Número de acciones autorizadas	591.555.986

Número de acciones emitidas:

Número de acciones emitidas, suscritas y completamente pagadas	591.555.986
Número de acciones emitidas, por suscribir y pagar	-
Total número de acciones emitidas	591.555.986

Reconciliación del número de acciones en circulación

Número de acciones en circulación al 1 de enero de 2020	591.555.986
Acciones suscritas y pagadas	-
Acciones suscritas no pagadas	-
Número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2020	591.555.986
Acciones suscritas y pagadas	-
Acciones suscritas no pagadas	-
Número de acciones en circulación al 31 de marzo de 2021	591.555.986

24.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 98.570.453, correspondiente a 591.555.986 acciones.

Con fecha 25 de enero de 2019, se materializó la colocación de 221.833.490 acciones de pago de Inmobiliaria Manquehue S.A., las que representan un 37,50% del total de acciones suscritas y pagadas, de las cuales 133.100.092 corresponden a acciones en circulación y 88.733.398 a acciones de pago asociadas al aumento de capital. El valor de colocación fue de \$210 por acción, lo que generó un sobreprecio en colocación de acciones de M\$3.448.858, neto de los costos de colocación y emisión de acciones.

24.3. 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.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta pérdidas en sus estados de resultados, por lo tanto, no registra dividendo mínimo.

En la Junta Ordinaria de Accionistas del 30 de abril de 2020 se acordó repartir el dividendo definitivo número 9 por M\$888.689, que representa un monto de \$1,5023 por acción, de acuerdo con lo siguiente:

	M\$
Dividendo con cargo a utilidades 2019	888.689
Total dividendo definitivo N°9	888.689

24.4. Otras reservas

Patrimonio neto - otras reservas	Otras reservas varias M\$
Saldo al 1 de enero de 2021	(6.505)
Saldo al 31 de marzo de 2021	(6.505)
Saldo al 1 de enero de 2020	(6.505)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	(6.505)

24.5. Participaciones no controladoras

Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación en la subsidiaria %	31-03-2021		31-12-2020	
			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	31,66	28.070.618	(77.561)	28.148.179	166.955
Inmobiliaria Aguas Claras SpA (2)	Chile	30,00	1.762.902	(34.855)	1.797.757	162.752
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	30,00	1.370.687	(10.368)	1.381.055	(28.391)
Constructora Manquehue Ltda.	Chile	0,01	20	(4)	(310)	(348)
Inmobiliaria Aguapiedra SpA (3)	Chile	30,00	2.592.970	(38.072)	2.631.042	168.433
Inmobiliaria Los Robles SpA (4)	Chile	30,00	2.046.892	(27.161)	2.074.053	376.350
Totales			35.844.089	(188.021)	36.031.776	845.751

(1) La filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 21 de abril de 2020, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2019, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2019 de M\$431.546 y distribuir un dividendo adicional de M\$1.006.940 en dos pagos. El primero por la suma de M\$429.176 y el segundo por la suma de M\$577.764.

(2) La filial Inmobiliaria Aguas Claras SpA., en Junta Extraordinaria de Accionistas, realizada el 20 de agosto de 2020, acordó disminuir el capital social de la Sociedad en M\$997.430, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 24 de abril de 2020, acordó distribuir la totalidad de la utilidad del año 2019, de acuerdo con lo siguiente; destinar M\$344.012 a absorber pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores; pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2019 de M\$155.262 y distribuir un dividendo definitivo de M\$155.262.

(3) La filial Inmobiliaria Aguapiedra SpA., en Sesión Extraordinaria de Directores realizada el 16 de diciembre de 2020, acordó distribuir un dividendo provisorio de M\$284.776, a ser pagado con cargo a las utilidades del ejercicio 2020.

(4) La filial Inmobiliaria Los Robles SpA., en Junta Extraordinaria de Accionistas, realizada el 20 de agosto de 2020, protocolizada ante notario el 11 de septiembre de 2020, acordó disminuir el capital de la suma de M\$6.763.964 a M\$ 6.190.764, esto es, una disminución de M\$573.201 que será repartida a sus socios a prorrata de sus participaciones.

En Sesión Extraordinaria de Directorio, realizada el 25 de marzo de 2020, acordó distribuir un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio 2020 de M\$286.735. A la fecha se ha pagado la totalidad a sus accionistas.

En Sesión Extraordinaria de Directorio, realizada el 15 de junio de 2020, se acordó distribuir un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio 2020 de M\$169.125. A la fecha se ha pagado la totalidad a sus accionistas.

24.6. Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Sociedad. Las políticas de administración de capital de Inmobiliaria 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.

25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias:

Ingresos de actividades ordinarias	01-01-2021 31-03-2021 M\$	01-01-2020 31-03-2020 M\$
Ventas inmobiliarias	6.555.839	19.530.207
Ventas constructoras	289.782	-
Otros ingresos	25.177	21.842
Total	6.870.798	19.552.049

26. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

26.1. Costos y gastos por naturaleza

El siguiente es el detalle de los principales costos de ventas y gastos de administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales:

Costos de ventas	01-01-2021 31-03-2021 M\$	01-01-2020 31-03-2020 M\$
Costo inmobiliarias	5.309.168	15.529.603
Costo constructoras	289.782	-
Incremento de costos por Covid-19	68.425	-
Total costos de ventas	5.667.375	15.529.603
Gastos del personal en gastos de administración	1.067.231	1.167.726
Gasto remuneraciones inmobiliarias	861.565	1.040.274
Gasto remuneraciones constructoras	205.666	127.452
Otros gastos de administración	684.835	858.554
Incremento de gastos de administración por Covid-19	21.882	-
Depreciación en gasto de administración y ventas	227.406	277.381
Amortización	10.714	11.427
Total gastos de administración	2.012.068	2.315.088

26.2. Costos y gastos de personal

El siguiente es el detalle de los gastos de personal:

Costos y gastos de personal	01-01-2021 31-03-2021 M\$	01-01-2020 31-03-2020 M\$
Sueldos y salarios presentados en gastos	1.066.078	1.151.710
Beneficios a corto plazo a los empleados	973	4.795
Otros gastos al personal	180	11.221
Total gastos del personal	1.067.231	1.167.726

26.3. Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de la depreciación y amortización:

Depreciación y amortización	01-01-2021 31-03-2021 M\$	01-01-2020 31-03-2020 M\$
Depreciación en costo	8.616	7.198
Depreciación en gasto de administración	227.406	277.381
Amortización	10.714	11.427
Total depreciación y amortización	246.736	296.006

26.4. Resultados financieros

El siguiente es el detalle de los resultados financieros:

Resultado financiero	01-01-2021 31-03-2021 M\$	01-01-2020 31-03-2020 M\$
Ingresos financieros		
Intereses activos financieros	17.446	81.867
Otros intereses ganados en la operación	2.086	15.791
Total ingresos financieros	19.532	97.658
Costos financieros		
Gastos por préstamos bancarios	(243.623)	(206.083)
Gastos por arrendamientos	(66.200)	(73.076)
Otros gastos financieros	(53.029)	(70.757)
Total costos financieros	(362.852)	(349.916)

26.5. Otros ingresos y otros gastos

El siguiente es el detalle de los otros ingresos:

Otros ingresos	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
	M\$	M\$
Devolución contribuciones años anteriores	-	307.653
Ajustes de provisiones de años anteriores	5.621	30.695
Otros ingresos	5.771	4.712
Total otros ingresos	11.392	343.060

Otros gastos	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
	M\$	M\$
Ajuste activaciones año anterior	(1.675)	-
Devolución contribuciones años anteriores	(4.884)	-
Ajustes de provisiones de años anteriores	(29.523)	-
Otros gastos	(4.232)	(3.018)
Total otros gastos	(40.314)	(3.018)

26.6. Resultado por unidad de reajuste

El detalle de los resultados por unidades de reajustes:

Resultados por unidades de reajuste	01-01-2021 31-03-2021	01-01-2020 31-03-2020
	M\$	M\$
Deudores por ventas	2.760	123.522
Cuentas por cobrar (pagar) a entidades relacionadas	76.114	74.985
Otros activos	95.469	77.199
Préstamos bancarios	(241.452)	(169.513)
Mitigaciones aguas lluvias	(140.721)	(120.626)
Otros pasivos	(28.443)	(45.818)
Total resultados por reajuste	(236.273)	(60.251)

27. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de Instrumentos Financieros

La tabla a continuación muestra las categorías de medición bajo la Norma NIIF 9 para cada clase de los activos y pasivos financieros de la Sociedad.

27.1. Valor razonable de los instrumentos financieros

Activos financieros	31-03-2021		31-12-2020		Nota	Clasificación bajo NIIF 9
	Importe en libros M\$	Valor justo M\$	Importe en libros M\$	Valor justo M\$		
Activos corrientes						
Efectivo	5.940.281	5.940.281	6.340.557	6.340.557	5	Costo amortizado
Depósitos a plazo	4.466.547	4.466.547	4.458.133	4.458.133	5	Costo amortizado
Fondos mutuos	13.615.624	13.615.624	14.468.809	14.468.809	5	Costo amortizado
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.744.436	15.744.436	14.823.775	14.823.775	8	Costo amortizado
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	2.916.584	2.916.584	1.668.486	1.668.486	9	Costo amortizado
Activos no corrientes						
Participaciones no cotizadas	262.677	262.677	262.385	262.385	6	VRCORI Instrumento de patrimonio
Cuentas por cobrar	2.378.879	2.378.879	1.782.378	1.782.378	8	Costo amortizado
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	6.466.092	6.466.092	6.394.724	6.394.724	9	Costo amortizado
Total activos financieros	51.791.120	51.791.120	50.199.247	50.199.247		

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Pasivos financieros	31-03-2021		31-12-2020		Nota	Clasificación bajo NIIF 9
	Importe en libros M\$	Valor justo M\$	Importe en libros M\$	Valor justo M\$		
Pasivos corrientes						
Préstamos bancarios	61.508.087	61.508.087	60.616.852	60.616.852	19	Costo amortizado
Otros pasivos financieros	7.942	7.942	19.470	19.470	19	Costo amortizado
Pasivos por arrendamientos	4.060.214	4.060.214	4.004.558	4.004.558	20	Costo amortizado
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21.771.063	21.771.063	19.397.253	19.397.253	21	Costo amortizado
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.610	2.610	2.581	2.581	9	Costo amortizado
Pasivos no corrientes						
Préstamos bancarios	10.658.770	10.658.770	10.555.272	10.555.272	19	Costo amortizado
Pasivos por arrendamientos	12.604.227	12.604.227	12.715.479	12.715.479	20	Costo amortizado
Cuentas por pagar	11.004.398	11.004.398	11.145.503	11.145.503	21	Costo amortizado
Total pasivos financieros	121.617.311	121.617.311	118.456.968	118.456.968		

Metodología y supuestos utilizados en el cálculo del Valor Justo

El valor justo de los activos y pasivos financieros se determinan mediante la siguiente metodología:

a) El valor justo de los activos y pasivos financieros en los casos en que dicho valor, ya sea por la naturaleza del instrumento o la duración de este, presente diferencias despreciables al valor a costo amortizado, se considerará equivalente a este último. Incluye deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

b) El costo amortizado de los activos disponibles para la venta participaciones no cotizadas, es una adecuada aproximación del Fair Value, debido a que son operaciones de muy poca liquidez en el mercado.

c) El valor justo de los activos con términos y condiciones estándares y que además sean transados en un mercado líquido, se determinan en base a referencias de precios de mercado. Incluye Inversiones a valor razonable como acciones y fondos mutuos. Siempre que existan precios de mercados cotizados, se considerará como input para determinar su valor de mercado a la fecha de valoración.

La técnica de valuación utilizada incorporará todos los factores que los participantes del mercado considerarían en la fijación del precio, minimizando los inputs específicos y consistente con las metodologías económicas para fijar los precios de los instrumentos financieros.

d) El valor justo de los activos y pasivos financieros no incluidos en a) y b), se determinan a través de metodología de análisis de flujo de caja, aplicando las curvas de descuento correspondiente al plazo remanente a la fecha de extinción del derecho u obligación según corresponda, principalmente a los préstamos bancarios.

27.2. Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

A efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que se observan las entradas a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen de la siguiente manera:

- a) Entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la Sociedad pueda acceder a la fecha de medición;
- b) Entradas de Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente,
- c) Entradas de Nivel 3 son datos no observables para el activo o pasivo.

Activos financieros	31-03-2021		
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Cuotas de fondos mutuos	13.615.624	-	-
VRCORI Instrumento de patrimonio			
Inversiones no cotizadas	-	-	262.677
Total	13.615.624	-	262.677

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Activos financieros	31-12-2020		
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Cuotas de fondos mutuos	14.468.809	-	-
VRCORI Instrumento de patrimonio			
Inversiones no cotizadas	-	-	262.385
Total	14.468.809	-	262.385

Reconciliación de activos financieros – inversiones no cotizadas:

Reconciliación	Nivel 3 M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2021	262.385	262.385
Total resultado	-	-
En ganancia o pérdida	-	-
En resultado integral	-	-
Adiciones (ventas)	292	292
Transferencia a otros niveles	-	-
Saldo final al 31-03-2021	262.677	262.677

Reconciliación	Nivel 3 M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2020	261.702	261.702
Total resultado	-	-
En ganancia o pérdida	-	-
En resultado integral	-	-
Adiciones (ventas)	683	683
Transferencia a otros niveles	-	-
Saldo final al 31-12-2020	262.385	262.385

El valor razonable del nivel 3 ha sido determinado mediante una estimación del valor razonable del activo financiero determinado a través de un modelo de flujos futuros descontados.

28. 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 periodo.

Al cierre de los estados financieros al 31 de marzo 2021 y 2020, la Sociedad presenta las siguientes utilidades por acción:

Ganancias por acción	01-01-2021 31-03-2021 M\$	01-01-2020 31-03-2020 M\$
(Pérdida) ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	(268.056)	1.404.630
Resultado disponible para accionistas comunes	-	-
Promedio ponderado de número de acciones, básico	591.555.986	591.555.986
(Pérdida) ganancia básica por acción (\$ por acción)	(0,45)	2,37
(Pérdida) ganancia básica por acción de operaciones continuas	(0,45)	2,37
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuas	-	-
(Pérdida) ganancia básica por acción (\$ por acción)	(0,45)	2,37

29. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos áreas; el Negocio Desarrollo Inmobiliario y Negocio de Macrolotes, esta información es consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes.

- **Negocio de Desarrollo Inmobiliario:**

Segmento enfocado en el mercado de viviendas nuevas de casas y departamentos en la Región Metropolitana (RM), y de casas fuera de la RM particularmente en la VI región. Además, se contemplan en este segmento terrenos que fueron adquiridos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y que pueden ser objeto de enajenación.

- **Negocio de Macrolotes:**

Segmento enfocado en la venta de paños para desarrollo residencial y de equipamiento, los que se concentran esencialmente en Piedra Roja y que incluyen activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

La información segmentada por unidad de negocio se presenta a continuación:

Activos, pasivos y patrimonio por segmentos

31-03-2021				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Activos corrientes	130.643.313	19.883.039	(3.081.318)	147.445.034
Activos no corrientes	123.256.711	128.071.561	(80.812.176)	170.516.096
Activos, total	253.900.024	147.954.600	(83.893.494)	317.961.130
Pasivos corrientes	81.836.808	18.936.111	(3.245.272)	97.527.647
Pasivos no corrientes	32.190.930	40.501.488	(16.214.088)	56.478.330
Patrimonio	139.872.286	88.517.001	(64.434.134)	163.955.153
Pasivo y patrimonio, total	253.900.024	147.954.600	(83.893.494)	317.961.130

31-12-2020				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Activos corrientes	125.115.772	17.310.789	(3.049.468)	139.377.093
Activos no corrientes	126.102.853	131.379.055	(80.958.273)	176.523.635
Activos, total	251.218.625	148.689.844	(84.007.741)	315.900.728
Pasivos corrientes	78.645.155	18.820.744	(3.108.768)	94.357.131
Pasivos no corrientes	32.165.395	41.107.088	(16.139.782)	57.132.701
Patrimonio	140.408.075	88.762.012	(64.759.191)	164.410.896
Pasivo y patrimonio, total	251.218.625	148.689.844	(84.007.741)	315.900.728

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Estados de resultados por segmentos

31-03-2021				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	6.825.885	44.912	1	6.870.798
Costo de ventas	(5.639.911)	(27.464)	-	(5.667.375)
Resultado bruto	1.185.974	17.448	1	1.203.423
Gasto de administración	(1.593.370)	(418.697)	(1)	(2.012.068)
Resultado operacional	(407.396)	(401.249)	-	(808.645)
Otros resultados	(130.153)	156.238	326.483	352.568
(Pérdida) ganancia	(537.549)	(245.011)	326.483	(456.077)

31-03-2020				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	19.473.708	81.871	(3.530)	19.552.049
Costo de ventas	(15.490.142)	(39.461)	-	(15.529.603)
Resultado bruto	3.983.566	42.410	(3.530)	4.022.446
Gasto de administración	(1.963.830)	(354.788)	3.530	(2.315.088)
Resultado operacional	2.019.736	(312.378)	-	1.707.358
Otros resultados	(48.121)	744.114	(503.680)	192.313
Ganancia (pérdida)	1.971.615	431.736	(503.680)	1.899.671

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES
Flujos de efectivo por segmentos

	31-03-2021			
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	(82.648)	(259.657)	-	(342.305)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(231.964)	-	-	(231.964)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación	(365.513)	(305.265)	-	(670.778)
Disminución neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(680.125)	(564.922)	-	(1.245.047)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(680.125)	(564.922)	-	(1.245.047)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	17.210.097	8.057.402	-	25.267.499
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	16.529.972	7.492.480	-	24.022.452

	31-03-2020			
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	673.316	(213.059)	-	460.257
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(1.646.824)	(87.324)	-	(1.734.148)
Flujos de efectivo netos utilizados de actividades de financiación	(959.047)	(6.491.336)	-	(7.450.383)
Disminución neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.932.555)	(6.791.719)	-	(8.724.274)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.932.555)	(6.791.719)	-	(8.724.274)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	12.780.696	10.353.159	-	23.133.855
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	10.848.141	3.561.440	-	14.409.581

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Otra información por segmentos:

Con relación a los principales clientes que mantiene Inmobiliaria Manquehue y filiales en los presentes estados financieros consolidados intermedios, no existe dependencia de clientes, y salvo por los mencionados en la nota 8.1.b), ninguno de los otros deudores representa el 10% o más de los ingresos de actividades ordinarias de la Sociedad.

30. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN

A continuación, se presentan los contratos de construcción que superan el 5% del monto total del saldo de los contratos vigentes y aun no terminados de Constructora Manquehue Ltda., al cierre de los estados financieros consolidados intermedios.

a) Al 31 de marzo de 2021:

Mandante	Nombre de la obra	% sobre saldo de contratos de construcción Constructora Manquehue Ltda.	Ingresos del período M\$	Ingresos acumulados M\$	Saldo anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$	Grado de avance %
Inmobiliaria Aguas Claras Spa	Aguas Claras Etapa 4.1	12,88%	531.417	1.932.441	69.578	-	86%
Inmobiliaria Aguas Claras Spa	Aguas Claras Etapa 5	15,23%	628.091	734.219	631.222	-	20%
Inmobiliaria Aguapiedra Spa	Aguapiedra - Etapa 3	12,72%	524.589	1.681.235	173.294	-	70%
Inmobiliaria Aguapiedra Spa	Aguapiedra Etapa 4	13,22%	545.299	1.084.665	467.502	-	34%
Inmobiliaria Los Montes Spa	Los Montes Etapa 3.1	12,91%	532.555	1.111.193	131.062	-	65%

b) Al 31 de diciembre de 2020:

Mandante	Nombre de la obra	% sobre saldo de contratos de construcción Constructora Manquehue Ltda.	Ingresos del período M\$	Ingresos acumulados M\$	Saldo anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$	Grado de avance %
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Av. José Rabat urbanización	5,68%	73.816	1.167.408	-	-	100%
Inmobiliaria Aguas Claras Spa.	Aguas Claras Etapa 4.1	6,81%	1.329.361	1.401.024	182.613	-	63%
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Río Ñuble	6,77%	725.792	1.392.069	-	-	100%
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Estancia Liray Etapa 7.3	14,45%	61.884	2.970.293	21.065	-	94%
Inmobiliaria Aguapiedra Spa.	Aguapiedra Etapa 030	5,63%	1.156.646	1.156.646	283.965	-	38%
Inmobiliaria Los Robles Spa.	Los Robles Etapa 3	8,33%	1.244.301	1.713.525	64.954	-	85%
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	Padre Hurtado Etapa 3.2	12,92%	1.805.610	2.656.262	93.449	-	86%
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	Padre Hurtado Etapa 4	22,80%	1.631.595	4.867.238	6.451	-	99%

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

c) Contratos de construcción vigentes al 31 de marzo de 2021:

Cantidad de contratos	Saldo monto total de contrato M\$	Costos incurridos M\$	Reconocimiento de resultado acumulado ingresos-costos M\$	Anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$
13	16.446.882	(15.105.262)	(1.896.888)	3.254.002	17.989

d) Contratos de construcción vigentes al 31 de diciembre de 2020:

Cantidad de contratos	Saldo monto total de contrato M\$	Costos incurridos M\$	Reconocimiento de resultado acumulado ingresos-costos M\$	Anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$
15	20.561.343	(19.653.159)	(5.389.273)	2.936.325	-

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1. Juicios y acciones legales

31.1.1. Juicios Civiles, laborales y otros

- Al 31 de marzo de 2021, 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.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios no existen diligencias probatorias pendientes, quedando la sentencia a la espera de dictación.

- La filial Inmobiliaria Álamos de Colina Ltda., se encuentra demandada por incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato de promesa de compraventa. El monto de la demanda es de UF245 más M\$10.000.

A la fecha de los presentes estados financieros se encuentra pendiente la dictación de sentencia.

- La filial Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Ltda, se encuentra demandada por indemnización de perjuicios por supuestos incumplimientos del contrato de compraventa de un inmueble. El monto de la demanda es de UF6.342.
- La filial Inmobiliaria Manquehue Sur Limitada, se encuentra demandada por indemnización de perjuicios por concepto de daño moral. El monto de la demanda es de M\$100.000.
- La filial Inmobiliaria Haras de Machalí Limitada, presenta 2 demandadas, por indemnización de daños y perjuicios y por responsabilidad contractual con indemnización de perjuicios. El monto de ambas demandas es de M\$213.681.
- La filial Inmobiliaria Los Nogales SpA, se encuentra demandada por indemnización de daño moral. El monto de la demanda es de M\$400.000.

- La filial El Peñón Manquehue SpA, presenta 2 demandadas en juicio sumario. El monto de la demanda es de M\$464.165.

Conclusión juicios civiles, laborales y otros:

En opinión de la Administración y asesores legales, no se vislumbran situaciones a provisionar por contingencias o juicios.

31.1.2. Contingencias tributarias

- Con fecha 13 de abril de 2015, la sociedad fi 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. Con fecha 10 de agosto de 2015 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Con fecha 20 de diciembre de 2019, se presentó toda documentación que sirva de sustento a la discusión. Con fecha 9 de septiembre de 2020 el Tribunal dictó sentencia definitiva de primera instancia rechazando en todas sus partes el reclamo interpuesto y con fecha 02 de octubre de 2020 se presentó recurso de apelación en la I. Corte de Apelaciones.
- 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. Con fecha 9 de septiembre de 2014 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Con fecha 2 y 21 de agosto de 2019, el Tribunal resolvió recibir la causa a prueba y los respectivos recursos de reposición. Con fecha 13 de septiembre de 2019, se presentó toda la documentación que sirve de sustento para las alegaciones. A la fecha se está a la espera de que el tribunal dicte sentencia definitiva en 1° instancia.
- 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). Con fecha 15 de septiembre de 2014 el Tribunal Tributario y Aduanero resolvió tener por interpuesto legalmente el Reclamo Tributario. Actualmente se está a la espera de que el Tribunal resuelva el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución que recibió la causa a prueba y que, una vez realizado esto, comience el plazo de 20 días hábiles para la presentación de la prueba. A la fecha se está a la espera de que el Tribunal dicte sentencia definitiva en 1° instancia.

- Con fecha 10 de mayo de 2011, la sociedad filial Manquehue Desarrollos Ltda., recibió resolución N°94 por parte de Servicio de Impuestos Internos, 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. Con fecha 16 de junio de 2016 el SII emitió fallo, que rechaza los reclamos interpuestos por la Sociedad, en consecuencia, se decide continuar con el juicio y presentar recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha 16 de junio de 2016. El expediente fue remitido por el Servicio de Impuestos Internos a la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago para que ésta resuelva el recurso de apelación que fue interpuesto por la empresa. Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Corte de Apelaciones resolvió confirmar la sentencia de primera instancia. Dado el resultado adverso para los intereses de la Sociedad, es que se interpuso dentro del plazo legal el recurso de casación ante la Excelentísima Corte Suprema en contra de esta sentencia.

Estado procesal del Juicio, habiendo la Corte de Apelaciones ordenado la remisión del expediente a la Corte Suprema, se está a la espera que la causa sea agregada a tabla para efectuar los alegatos.

- Con fecha 30 de agosto de 2016, la sociedad filial Inmobiliaria Santa María del Mar Limitada, fue notificada por cédula de Resolución Exenta N°1578 por parte del Servicio de Impuestos Internos, correspondiente a la impugnación de la declaración anual de impuesto a la renta, correspondiente al AT 2013 (comercial 2012), basándose en que no tuvo por acreditada la pérdida tributaria declarada por M\$941.576, la que se compone principalmente por pérdidas de ejercicios anteriores por la suma de M\$1.176.962. Con fecha 21 de septiembre de 2016 se presentó Recurso de Reposición Administrativa Voluntaria en contra de resolución N°1578 de la XV Dirección Regional, resolviendo el Departamento de Procedimientos Administrativos Tributarios con fecha 5 de diciembre de 2016 por medio de la Resolución Ex. N°69.290 no ha lugar al Recurso de Reposición. Por lo tanto, se procedió a presentar dentro del plazo legal ante el 3° TTA de Santiago Reclamo Tributario con fecha 19 de diciembre de 2016 en contra de Resolución Exenta N°1578.

Actualmente se está a la espera de que el 3° TTA reciba la causa a prueba.

- Con fecha 26 de abril de 2018 y 9 de mayo de 2018, la sociedad Manquehue Servicios Ltda. fue notificada por cédula de las Resoluciones Exentas N°1108 y N°1291, por parte de la XV Dirección Regional Metropolitana del Servicio de Impuestos Internos, que declaró improcedente la devolución solicitada a favor de M\$360.994, el cual considera la suma de M\$189.691, por concepto de Pago Provisional por Utilidades Absorbidas, M\$2.004, por Crédito Gasto de Capacitación y M\$169.300 por Pagos Provisionales Mensuales. Con fecha 19 de octubre de 2018 se presentó recurso de Reposición Administrativa Voluntaria en contra de la Resoluciones N°1108 y N°1291 de la XV Dirección Regional, resolviendo el Departamento de Procedimientos Administrativos Tributarios con fecha 24 de octubre de 2018 por medio de la Resolución Ex. N°99.001, no ha lugar a lo solicitado en el Recurso de Reposición. En consecuencia, se procedió a presentar dentro del plazo legal ante el 2° Tribunal Tributario y Aduanero de la Región Metropolitana de Santiago, Reclamo Tributario con fecha 27 de diciembre de 2018.

Actualmente se está a la espera de que el Tribunal dicte sentencia de 1° instancia.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

- Con fecha 29 de septiembre de 2020, la sociedad Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda. fue notificada de la Resolución Exenta N°1264 por parte de la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente que resolvió No ha lugar a la solicitud de devolución de impuesto por M\$56.729, correspondiente a los AT2015 y AT2016 por encontrarse extemporánea. Con fecha 20 de octubre de 2020 se presentó ante el Tribunal Tributario Reclamo Tributario. Actualmente se está a la espera de que se dicte resolución llamando a conciliación.

Conclusión contingencias tributarias:

En opinión de la Administración, asesores legales y tributarios, no se vislumbran situaciones a provisionar por contingencias o juicios.

31.1.3. Juicios Arbitrales

Al 31 de diciembre de 2020, 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 distinto a los que se mencionan en los presentes estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.2. Compromisos y restricciones

El detalle de compromisos y restricciones al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2021:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Santander Investment	29-12-2016	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Manquehue Desarrollos Ltda.	Aval bodegaje	3.083.608
Banco Estado	01-12-2015	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval capital de trabajo	54.557
Banco BCI	15-03-2019	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Línea boleta de garantía	799.097
Total					3.937.262

Al 31 de diciembre de 2020:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Santander Investment	29-12-2016	Inmobiliaria Alto la Cruz Limitada	Manquehue Desarrollos Ltda.	Aval bodegaje	3.049.576
Banco BCI	10-06-2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval línea boletas de garantía	103
Banco Estado	01-12-2015	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval capital de trabajo	276.808
Banco BCI	15-03-2019	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Línea boleta de garantía	841.624
Total					4.168.111

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.3. Garantías

31.3.1. Hipotecas

El detalle de hipotecas al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Propietario	Tipo de garantía	Valor contable del activo al 31-03-2021 M\$	Valor contable del activo al 31-12-2020 M\$
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Hipoteca	4.913.362	5.257.480
Inmobiliaria Manquehue S.A.	Hipoteca	1.423.995	1.423.995
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Hipoteca	4.667.937	4.371.754
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Hipoteca	38.312.036	38.218.224
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Hipoteca	8.353.099	7.063.239
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Hipoteca	6.091.681	6.099.972
Inmobiliaria Los Robles SpA	Hipoteca	7.389.455	6.640.901
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Hipoteca	4.299.270	4.299.270
Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Hipoteca	201.387	201.387
Inmobiliaria Los Montes SpA	Hipoteca	5.186.515	5.186.515
El Peñón Manquehue SpA	Hipoteca	565.949	565.949
Manquehue Desarrollo Ltda.	Hipoteca	10.937.459	11.085.780
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda	Hipoteca	1.046.175	1.449.150
Inmobiliaria Tte. Montt 1980 SPA	Hipoteca	7.729.036	7.320.291
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SPA	Hipoteca	5.964.721	5.694.266
Total		107.082.077	104.878.173

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.3.2. Prendas

Proyecto	Activo	Propietario	Acreedor	Tipo de garantía	Obligaciones deudor	Valor contable del activo en M\$ al 31-03-2021	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2020
Alto Hacienda	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Prenda	Inmobiliaria Altos Hacienda Spa	(555.982)	(517.943)
Total						(555.982)	(517.943)

31.3.3. Boletas de garantías entregadas

Institución	Garante	31-12-2020 UF	31-12-2020 UF
Banco BCI	Constructora Manquehue Ltda.	-	3,53
Banco Estado	Constructora Manquehue Ltda.	1.856,06	4.181,55
Banco BCI	Inmobiliaria Manquehue S.A.	26.925,00	28.432,72
Banco Santander	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S. A.	5.000,00	16.000,00
Banco Santander	Manquehue Desarrollo Ltda.	30.769,70	30.769,70
Banco Corpbanca	Administradora San Isidro Ltda.	250,00	250,00
Total		64.800,76	79.637,50

31.3.4. Pólizas de garantías entregadas

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene pólizas de garantías por ventas en verde y urbanizaciones por un monto de UF599.109,71 y UF493.600,37, respectivamente.

31.3.5. Sanciones Administrativas

No existen sanciones cursadas a la Sociedad o a sus Administradores por parte de la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas durante los períodos terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL (NO AUDITADO)

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente para los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Empresa	31-03-2021				31-12-2020			
	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
Inmobiliaria Los Robles SpA	-	-	2	2	-	-	2	2
El Peñón Manquehue SpA	-	-	2	2	-	-	2	2
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	-	-	1	1	-	-	1	1
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	-	-	2	2	-	-	2	2
Chicureo Comercial S.A.	-	-	1	1	-	-	1	1
Constructora Manquehue Ltda.	-	20	460	480	-	19	427	446
Hacienda Chicureo S.A.	-	-	1	1	-	-	1	1
Inmobiliaria Manquehue S.A.	1	-	-	1	1	-	-	1
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	-	-	3	3	-	-	3	3
Manquehue Servicios Ltda.	4	25	44	73	3	21	47	71
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	1	1	-	2	1	1	-	2
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	-	-	2	2	-	-	3	3
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	-	-	3	3	-	-	3	3
Inmobiliaria Teniente Montt 1980 Spa	-	-	2	2	-	-	1	1
Total general	6	46	523	575	5	41	493	539

33. 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 marzo de 2021 y 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, asciende a U.F.0 y U.F.3.989, respectivamente. El monto que la Sociedad tiene comprometido desembolsar en el futuro asciende a U.F.46.498.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de abril de 2021 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios no se han registrado hechos posteriores que puedan afectarlos significativamente.

* * * * *