

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años
terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados para que estos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).



Marzo 22, 2023
Santiago, Chile



María Ester Pinto U.
RUT: 10.296.053-2

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de
diciembre de 2022 y 2021



INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	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	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 .	13
2.1.	Estados Financieros Consolidados	13
2.2.	Nuevos pronunciamientos contables.....	14
2.3.	Bases de consolidación	15
2.4.	Entidades subsidiarias	18
2.5.	Moneda funcional.....	18
2.6.	Efectivo y equivalentes al efectivo.....	18
2.7.	Instrumentos financieros.....	19
2.8.	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	30
2.9.	Inventarios	30
2.10.	Activos intangibles distintos a la plusvalía.....	31
2.11.	Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)	32
2.12.	Propiedades, planta y equipo	32
2.13.	Propiedades de inversión	33
2.14.	Costos financieros	34
2.15.	Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	34
2.16.	Préstamos que devengan intereses	34
2.17.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	35
2.18.	Provisiones	35
2.19.	Beneficios a los empleados	35
2.20.	Arrendamientos.....	36
2.21.	Contratos de construcción	38
2.22.	Capital social.....	39
2.23.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	39
2.24.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	39
2.25.	Reconocimiento de ingresos	39
2.26.	Distribución de dividendos	41
2.27.	Compensación de saldos y transacciones	42
2.28.	Ganancias por acción	42
2.29.	Medio ambiente	42
2.30.	Moneda extranjera	43
2.31.	Reclasificaciones	43

3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	44
3.1.	Riesgo de mercado	44
3.2.	Riesgos legales	44
3.3.	Riesgos financieros	45
3.4.	Riesgo de terrenos	49
3.5.	Riesgos de construcción	49
3.6.	Riesgo por naturaleza cíclica del negocio	50
3.7.	Riesgo de postventa	50
3.8.	Riesgo laboral	50
3.9.	Riesgo de restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	51
3.10.	Riesgo de contingencia social	51
3.11.	Riesgo de pandemia	51
3.12.	Riesgo de incertidumbre política	52
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	52
4.1.	Estimación del deterioro de activos y plusvalía	52
4.2.	Estimación de reconocimiento de ingresos de construcción	53
4.3.	Estimación provisión garantía legal	53
4.4.	Valor neto realizable	53
4.5.	Provisión costos de urbanización y mitigaciones	53
4.6.	Litigios y contingencias	54
4.7.	Activos por impuestos diferidos	54
5.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	54
6.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	57
7.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	57
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	58
9.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	62
9.1.	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	63
9.2.	Directorio y Gerencia de la Sociedad	69
10.	INVENTARIOS	70
11.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	72
12.	INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	75
13.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	77
14.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	79
14.1.	Detalle de los rubros	79
14.2.	Vidas útiles	80
14.3.	Reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo	81
14.4.	Información adicional propiedades, planta y equipo	82
15.	ACTIVOS POR DERECHO DE USO	83
15.1.	Detalle de los rubros	83
15.2.	Reconciliación de activos por derechos de uso	84
16.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	85
16.1.	Propiedades de inversión	85

16.2.	Información adicional propiedades de inversión	86
17.	IMPUESTOS DIFERIDOS Y GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	87
17.1.	Activos y pasivos por impuestos diferidos	87
17.2.	Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	88
17.3	Resultado por impuesto a las ganancias.....	89
18.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	90
18.1.	Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses	90
18.2.	Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado	91
18.3.	Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado	96
19.	PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	102
19.1	Clasificación corriente y no corriente.....	102
19.2.	Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 - valor contable.....	103
19.3.	Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 – valores no descontados.....	103
19.4.	Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2021 - valor contable.....	104
19.5.	Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2021 – valores no descontados.....	104
20.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	105
21.	OTRAS PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	107
21.1.	Provisiones – saldos	107
21.2.	Movimiento de las provisiones.....	109
22.	PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	110
22.1.	Movimiento de beneficios a los empleados	110
23.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	111
24.	PATRIMONIO NETO.....	112
24.1.	Capital suscrito y pagado	112
24.2.	Número de acciones suscritas y pagadas	112
24.3.	Dividendos	112
24.4.	Otras reservas	113
24.5.	Participaciones no controladoras.....	113
24.6.	Gestión de capital	115
25.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	116
26.	COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	116
26.1.	Costos y gastos por naturaleza	116
26.2.	Costos y gastos de personal	117
26.3.	Depreciación y amortización.....	117
26.4.	Resultados financieros.....	117
26.5.	Otros ingresos y otros gastos	118
26.6.	Resultado por unidad de reajuste	118
27.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	119
27.1.	Valor razonable de los instrumentos financieros	119

27.2. Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable	121
28. UTILIDAD POR ACCIÓN.....	123
29. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	123
30. CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	127
31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	128
31.1. Juicios y acciones legales	128
31.2. Compromisos y restricciones.....	131
31.3. Garantías	132
31.4. Covenants.....	134
32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.....	134
33. MEDIO AMBIENTE	135
34. HECHOS POSTERIORES	135

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nº Nota	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	45.243.525	27.221.079
Otros activos no financieros	7	35.564	48.011
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, neto	8	22.112.410	44.352.665
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	393.425	1.369.571
Inventarios	10	91.010.118	86.304.475
Activos por impuestos	11	7.968.204	6.612.593
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		166.763.246	165.908.394

ACTIVOS NO CORRIENTES

Otros activos financieros	6	346.391	305.752
Otros activos no financieros	7	477.100	494.608
Cuentas por cobrar	8	2.000.902	1.321.677
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	5.680.895	6.337.023
Inventarios	10	26.359.417	25.190.458
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	3.678.220	4.047.730
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	927.391	770.174
Propiedades, planta y equipo	14	1.096.801	1.447.724
Activos por derecho de uso	15	8.908.100	10.884.270
Propiedades de inversión	16	93.200.302	81.447.863
Activos por impuestos diferidos	17	44.908.812	37.317.596
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		187.584.331	169.564.875
TOTAL DE ACTIVOS		354.347.577	335.473.269

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS CORRIENTES	N°	31-12-2022	31-12-2021
	Nota	M\$	M\$
Otros pasivos financieros	18	75.399.898	56.856.996
Pasivos por arrendamientos	19	691.664	1.876.313
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	17.723.494	19.975.027
Otras provisiones	21	14.832.793	13.372.131
Pasivos por impuestos	11	3.961.301	1.101.972
Provisiones por beneficios a los empleados	22	817.100	603.973
Otros pasivos no financieros	23	778.248	617.035
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		114.204.498	94.403.447
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	25.023.150	28.746.249
Pasivos por arrendamientos	19	7.858.601	8.547.697
Cuentas por pagar	20	9.937.703	9.913.751
Pasivos por impuestos diferidos	17	638.355	1.130.592
Otras provisiones	21	26.110.830	22.718.519
Provisiones por beneficios a los empleados	22	116.096	106.555
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		69.684.735	71.163.363
TOTAL PASIVOS		183.889.233	165.566.810
PATRIMONIO			
Capital emitido	24.2	98.570.453	98.570.453
Sobreprecio en colocación de acciones		3.448.858	3.448.858
Ganancias acumuladas		37.747.820	31.809.979
Otras reservas	24.4	(6.505)	(6.505)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		139.760.626	133.822.785
Participaciones no controladoras	24.5	30.697.718	36.083.674
TOTAL PATRIMONIO		170.458.344	169.906.459
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		354.347.577	335.473.269

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultados por función	Nº Nota	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	25	65.294.052	70.996.990
Costo de ventas	26.1	(39.824.375)	(48.933.412)
Ganancia bruta		25.469.677	22.063.578
Gasto de administración	26.1	(14.738.679)	(11.993.850)
Otros ingresos	26.5	1.563.589	657.689
Otros gastos	26.5	(129.405)	(385.593)
Ingresos financieros	26.4	3.442.597	112.861
Costos financieros	26.4	(1.934.030)	(1.792.609)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	615.067	1.805.545
Resultados por unidades de reajuste	26.6	(4.868.871)	(989.230)
Ganancia antes de impuestos		9.419.945	9.478.391
Ingreso por impuestos a las ganancias	17	5.565.914	2.315.700
Ganancia procedente de operaciones continuadas		14.985.859	11.794.091
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia		14.985.859	11.794.091
Ganancia, atribuible a			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	28	8.835.479	9.035.953
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	24.5	6.150.380	2.758.138
Ganancia		14.985.859	11.794.091
Ganancia por acción			
Ganancia por acción básica:			
Ganancia por acción básica en operaciones continuas (en pesos)	28	14,94	15,27
Ganancia por acción diluidas:			
Ganancia diluida por acción procedente de operaciones continuas (en pesos)	28	14,94	15,27

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultado integral	Nº Nota	Acumulado	
		01-01-2022	01-01-2021
		31-12-2022	31-12-2021
		M\$	M\$
Ganancia		14.985.859	11.794.091
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 periodo		-	-
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 período		-	-
Resultado integral total		14.985.859	11.794.091
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		8.835.479	9.035.953
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		6.150.380	2.758.138
Resultado integral total		14.985.859	11.794.091

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambios en el patrimonio		Capital emitido	Sobreprecio en colocación de acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2022		98.570.453	3.448.858	(6.505)	31.809.979	133.822.785	36.083.674	169.906.459
Cambio en patrimonio								
Ganancia		-	-	-	8.835.479	8.835.479	6.150.380	14.985.859
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	8.835.479	8.835.479	6.150.380	14.985.859
Dividendos	24.3	-	-	-	(246.994)	(246.994)	-	(246.994)
Dividendos mínimos	24.3	-	-	-	(2.650.644)	(2.650.644)	-	(2.650.644)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	(11.536.336)	(11.536.336)
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	5.937.841	5.937.841	(5.385.956)	551.885
Saldo final al 31.12.2022	24	98.570.453	3.448.858	(6.505)	37.747.820	139.760.626	30.697.718	170.458.344

Estado de cambios en el patrimonio		Capital emitido	Sobreprecio en colocación de acciones	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	Nota	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2021		98.570.453	3.448.858	(6.505)	26.366.314	128.379.120	36.031.776	164.410.896
Cambio en patrimonio								
Ganancia		-	-	-	9.035.953	9.035.953	2.758.138	11.794.091
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	9.035.953	9.035.953	2.758.138	11.794.091
Dividendos	24.3	-	-	-	(881.502)	(881.502)	-	(881.502)
Dividendos mínimos	24.3	-	-	-	(2.710.786)	(2.710.786)	-	(2.710.786)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	(2.706.240)	(2.706.240)
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	5.443.665	5.443.665	51.898	5.495.563
Saldo final al 31.12.2021	24	98.570.453	3.448.858	(6.505)	31.809.979	133.822.785	36.083.674	169.906.459

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nº Nota	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		92.448.705	55.370.632
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(58.792.375)	(45.794.945)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(8.080.266)	(9.169.549)
Dividendos pagados		(5.802.466)	(581.102)
Intereses recibidos		2.980.617	100.744
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		324.131	1.522.576
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de la operación		23.078.346	1.448.356
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		183	4.334
Préstamos a entidades relacionadas		(178.292)	(1.323.315)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		93.543	326.580
Compras de propiedades, planta y equipo		(93.245)	(102.109)
Cobros a entidades relacionadas		2.485.226	1.642.361
Dividendos recibidos		1.226.372	338.134
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		3.533.787	885.985

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	N°	01-01-2022	01-01-2021
	Nota	31-12-2022	31-12-2021
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		(5.734.055)	(2.125.472)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	5	-	18.277.493
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	5	44.402.815	36.750.544
Pagos de préstamos	5	(35.038.471)	(42.247.217)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	5	(2.948.977)	(7.059.634)
Intereses pagados	5	(6.313.219)	(3.094.973)
Dividendos pagados	24.3	(2.957.780)	(881.502)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		(8.589.687)	(380.761)
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		18.022.446	1.953.580
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		18.022.446	1.953.580
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		27.221.079	25.267.499
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	45.243.525	27.221.079

Las notas adjuntas números 1 a 34 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operación de la Sociedad

Inmobiliaria Manquehue S.A., RUT N° 88.745.400-0, domiciliada en Avenida Santa María N° 6.350, oficina 401, comuna de Vitacura, Santiago de Chile, 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, Toesca 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 ellos, 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; (e) La compraventa, importación, exportación, distribución, consignación, representación o intermediación en relación con cualquier clase de bienes; y (f) La prestación de servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas legal, ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura, como asimismo en otras que pudieran corresponderle en el ámbito de su finalidad.

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, post venta, 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.

Con fecha 31 de diciembre de 2022, se produce la fusión por absorción de las filiales Manquehue Desarrollos Ltda. y Manquehue Servicios Ltda., siendo esta última la continuadora legal. Producto de esta fusión se modifica la razón social de Manquehue Servicios Ltda. a Manquehue Gestión Ltda.

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 85% del volumen de negocios que gestiona.

i) Inmobiliaria Manquehue S.A.

Matriz del Grupo Manquehue, es la Sociedad que presta los servicios profesionales de asesoría, gestión y operación inmobiliaria, tanto en las áreas legal, ventas, marketing, negocios, atención al cliente, post venta, administración y finanzas, contabilidad, recursos humanos, urbanismo, construcción y arquitectura, como asimismo en otras que pudieran corresponderle en el ámbito de su finalidad a las distintas filiales.

ii) Manquehue Gestión Ltda.

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 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 Inmobiliaria Manquehue S.A., y los de construcción y post venta a Constructora Manquehue Ltda. o un tercero contratado especialmente vía un proceso de licitación y con contratos de construcción por suma alzada. Excepcionalmente existen proyectos en que la construcción es desarrollada por constructoras donde participa a través de consorcios inmobiliarios, como en los casos de los proyectos “Parque Nogales” y “Ciudad del Sol”.

iii) Constructora Manquehue

Constructora Manquehue Ltda. y sus filiales abarcan fundamentalmente las áreas de urbanización y edificación asociadas a la vivienda en extensión, construyendo una parte de los proyectos que desarrolla actualmente Manquehue. Los desarrollos de edificios son contratados con terceros expertos en ese tipo de obras, vía licitaciones y con contratos de construcción por suma alzada.

Dentro de los objetivos de la incorporación de la construcción a la gestión de Manquehue se encuentran el controlar la calidad, plazos y costos de los desarrollos de la Sociedad (al igual que casi el 100% de las grandes inmobiliarias) y sinergias positivas, entre otros.

iv) Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios

Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (Piedra Roja) es la filial a través de la cual se realiza la comercialización de macrolotes y lotes de tierra en Piedra Roja, Chicureo, comuna de Colina, 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 Aguas Claras, Los Robles y Aguapiedra, ha debido comprar de forma competitiva a Piedra Roja los terrenos requeridos para su desarrollo a valores de mercado, transformándose Manquehue con ello en uno más 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

a. Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros Consolidados, 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 al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

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

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

- i) Las 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 incluyen los siguientes estados:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados consolidados de resultados integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

c. Responsabilidad de la información

El Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. ha tomado conocimiento de la información contenida en estos Estados Financieros Consolidados, 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 fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 22 de marzo de 2023.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

a) Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones a NIIF han sido adoptadas en estos Estados Financieros Consolidados:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del uso previsto (enmiendas a la NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato (enmiendas a la NIC 37)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras anuales a las normas NIIF, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos Estados Financieros Consolidados, 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, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Revelación de políticas contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración de Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de estimaciones contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuestos diferidos relacionados a activos y pasivos que se originan de una sola transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

La Administración de la Sociedad se encuentra evaluando los efectos iniciales de la aplicación de estas nuevas normativas y enmiendas a las normas.

2.3. Bases de consolidación

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

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

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

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

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en Los Estados Financieros Consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar Los Estados Financieros Consolidados para asegurar la conformidad con las políticas contables 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 utilizando el método de la participación, excepto cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso es contabilizada en conformidad con IFRS 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Bajo el método de la participación, las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo, y son ajustadas posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la asociada que corresponde a la Sociedad, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

Cuando la participación 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 con 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 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			
				31-12-2022			31-12-2021
				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 Víctor Rae 5673 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	-	-	-	100,00
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda. (ex 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
76.410.647-4	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

(*) Con fecha 31 de diciembre de 2022, se produce la fusión por absorción de las filiales Manquehue Desarrollos Ltda. y Manquehue Servicios Ltda., siendo esta última la continuadora legal. Producto de esta fusión se modifica la razón social de Manquehue Servicios Ltda. a Manquehue Gestión Ltda.

2.5. Moneda funcional

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

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos, depósitos 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 y pasivos financieros son reconocidos cuando la Sociedad se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

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

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

La Administración efectuó una evaluación de la recuperabilidad del proyecto Cumbres del Peñón SpA, considerando que, debido a ciertas situaciones, existió un retraso en su desarrollo. Como resultado de su evaluación, se registró el deterioro de la inversión y plusvalía asociada a este proyecto, el que se mantiene en esta condición hasta la fecha de los presentes Estados Financieros Consolidados.

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 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, 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 que mantiene la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., 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 de aguas lluvias y esteros, cuya información relacionada con las obras de canalización 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.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo.

La Administración ha definido para este descuento, utilizar la tasa para bonos en UF a 10 años (BCU, BTU) definida por el Banco Central de Chile, más un spread de 1,4%.

Las tasas de descuento real utilizadas son las siguientes:

Fecha	Tasa %
31 de diciembre de 2022	3,08%
31 de diciembre de 2021	3,66%

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 a uso son posteriormente medidos al costo menos depreciación 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 con 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 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 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, prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de administración de servicios profesionales y la 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 con lo señalado por la 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, junto con el derecho legal del mismo.

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 en la medida que satisface sus obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo en la creación o mejora de un activo que el mandante controla a medida que se crea o mejora dicho activo.

En el caso de los contratos de construcción, la medición del cumplimiento de la obligación de desempeño a lo largo del tiempo de la obra, mediante los costos incurridos (método de recursos) en relación con los costos totales proyectados, es considerada por la Administración una adecuada estimación del grado de satisfacción de las obligaciones con el cliente.

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.

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, 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 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, 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 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”.

2.31. Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 incluyen reclasificaciones para efectos comparativos y de presentación.

- a) Reclasificación del saldo de la provisión déficit patrimonio, relacionada a la inversión en el negocio conjunto en Inmobiliaria Los Nogales SpA., la que se informaba como provisión no corriente y ahora se presenta rebajando la cuenta por cobrar no corriente que se mantiene con la mencionada sociedad.:

Rubros	Notas	Saldos previamente informados 31.12.2021 M\$	Ajustes M\$	Saldos reclasificados 31.12.2021 M\$
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes	9.1.1	6.817.384	(480.361)	6.337.023
Otras provisiones no corrientes	21.1	23.198.880	(480.361)	22.718.519

- b) Reclasificación de los honorarios de gestión cobrados a los negocios conjuntos que se presentaban netos de gastos de administración y ahora se incluyen en los otros ingresos:

Rubros	Notas	Saldos previamente informados 31.12.2021 M\$	Ajustes M\$	Saldos reclasificados 31.12.2021 M\$
Gasto de administración	26.1	(11.857.890)	(135.960)	(11.993.850)
Otros ingresos	26.5	521.729	135.960	657.689

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Es de importancia para la Sociedad tener claridad de los riesgos a los que se encuentra expuesta y cumplir con las acciones que mitiguen su impacto. Actualmente, los riesgos identificados son: riesgos de mercado, riesgo legal, riesgo financiero, riesgo de terrenos, riesgo de construcción, riesgo asociado a la naturaleza cíclica del negocio, riesgo de postventa, riesgo laboral, riesgo de restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario, riesgo de contingencia social, riesgo de pandemia y riesgo de incertidumbre política. El análisis y las acciones tomadas para mitigarlos son materia de periódica revisión por parte del Directorio y Administración de Manquehue, todo contenido debidamente en la Matriz de Riesgos Corporativos, con sus responsables claramente identificados.

3.1. Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es sensible a numerosas variables de mercado, tales como tasa de interés, la tasa de desempleo, los precios internacionales de insumos, entre otros, que podrían impactar 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.

Así mismo, la Sociedad mantiene un control permanente y estricto del flujo de caja en un horizonte de corto, mediano y largo plazo a través de un detalle mensual, una proyección anual y quinquenal que se actualiza de manera constante.

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. Riesgos legales

En el sector inmobiliario y construcción se pueden considerar como eventuales riesgos las modificaciones que pueden experimentar las normativas referidas a la evaluación ambiental, el arrendamiento de inmuebles, la eliminación o disminución de beneficios tributarios a la construcción, los cambios en el régimen del Impuesto al Valor Agregado (IVA), sobre todo en lo que respecta a la construcción y servicios, los subsidios a la oferta y demanda inmobiliaria, modificaciones a la tributación de leasing así como la potencial eliminación o disminución de los beneficios provenientes del DFL N° 2 de 1.959. Así también puede experimentar riesgos producto de cambios en la norma de construcción de viviendas y urbanismo, la ley de copropiedad inmobiliaria, las reformas tributarias, entre otros.

3.2.1 Crédito especial para empresas constructoras (CEEC)

A contar del 1 de enero del 2025, según circular n°43 de septiembre del 2022, entra en vigencia la modificación del CEEC, beneficio tributario que permitía a las empresas constructoras reducir el monto a pagar en la determinación de su provisión mensual de

impuesto a la renta ("PPM"). Actualmente, el crédito aplica para toda venta de viviendas cuyo valor o costo de construcción no exceda de UF 2.000, permitiendo una rebaja del 65% de su débito fiscal de IVA del mes, con tope de UF 225. Con la eliminación de este beneficio, los costos de obra serán más altos y traspasados de forma directa a las inmobiliarias, lo que podría generar una reducción en los márgenes. Para mitigar los potenciales efectos de esta reducción del crédito, la Sociedad está trabajando anticipadamente en la reevaluación de sus proyectos futuros.

3.2.2 Demandas y juicios

Existe una probabilidad de riesgo legal debido a demandas o juicios de clientes que hayan tenido problemas importantes de post venta inmobiliaria, generando un costo adicional para la Compañía o daño a la imagen de marca. Para mitigar este riesgo la Compañía ha reforzado el equipo de calidad y post venta que mantienen una acuciosa revisión de la construcción de los proyectos con anterioridad a la entrega final. Adicionalmente, la Compañía se preocupa de trabajar con proveedores reconocidos y de alta calidad.

También, podrían existir eventuales riesgos legales por necesidad de ejercer medidas judiciales respecto de tomas de terrenos que se están produciendo con cierta frecuencia en el país o por procedimientos administrativos SERNAC o eventuales demandas civiles. Lo anterior se mitiga a través de la asesoría por parte de especialistas en derecho, en esas materias.

3.2.3 Normativos

En los últimos años, las distintas autoridades han generado numerosos cambios en la regulación e interpretación de la legislación que rige sobre la vivienda y el urbanismo, como por ejemplo la reciente modificación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (nueva Ley 21.442 publicada el 13 de abril pasado), entre otros, las que podrían tener un impacto relevante en los proyectos inmobiliarios de la Sociedad, generando aumento de costos que podrían afectar los márgenes de los proyectos. Para hacer frente a esto, la Sociedad se asesora con expertos en normativa y revisan en cada etapa de los proyectos, su viabilidad y/o los cambios necesarios para que cumplan con la ley.

3.3. Riesgos financieros

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

3.2.4 Riesgo de liquidez

Para mitigar el riesgo de incumplimiento de pago de compromisos, la Compañía ha desarrollado e implementado herramientas de control de caja anual, mensual y semanal, de manera de prever oportunamente las necesidades de financiamiento de corto, mediano y largo plazo y como abordarlas.

La Compañía 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 diciembre de 2022 y 2021, 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:

	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	45.243.525	27.221.079

3.2.5 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 Compañía.

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 Compañía 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).

Adicionalmente, una mayor tasa de interés tiene un efecto en la demanda por viviendas, debido a que los clientes, en su mayoría, adquieren una vivienda a través de créditos hipotecarios, los cuales se encarecen pudiendo generar una disminución en la demanda inmobiliaria.

La deuda financiera total se estructura según las siguientes tasas:

Datos	Escenario	
	31-12-2022 % Deuda	31-12-2021 % Deuda
Tasa de interés fijo	40%	33%
Tasa de interés variable	60%	67%
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 31-12-2022	570.183	1.574.413	2.578.643
Efecto en resultados	1.004.230		(1.004.230)
Al 31-12-2021	495.233	1.350.300	2.205.367
Efecto en resultados	855.067		(855.067)

3.2.6 Riesgo de tipo de cambio

Manquehue 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.

3.2.7 Riesgo de inflación

Si bien existe una cobertura natural, dado que los ingresos son percibidos en UF al momento de la escrituración, podría haber un descalce en la temporalidad de los flujos, afectando por tanto al resultado de la empresa por el reajuste de los pasivos tomados en esta moneda y por los costos indexados a ésta. Adicionalmente y en particular en tiempos con inflación alta como ocurre en la actualidad, genera un efecto significativo en la capacidad de compra de viviendas y por ende en los resultados del Grupo.

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

Datos	MUF	Escenario		
		UF -1% M\$	UF Cierre M\$	UF +1% M\$
Al 31-12-2022	999	34.711.457	35.062.078	34.412.699
Efecto en variación UF		350.621		(350.621)
Al 31-12-2021	690	21.156.491	21.370.193	21.583.895
Efecto en variación UF		213.702		(213.702)

3.2.8 Riesgo de crédito

Manquehue 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:

	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios	13.773.854	17.820.692

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.

Desde el punto de vista del cliente, y de acuerdo con lo mencionado en el riesgo de tasas de interés, pudiera provocarse una disminución en la demanda por viviendas, en el caso en que la banca implemente medidas restrictivas en el acceso al financiamiento hipotecario, ya sea por la disminución en plazos en los créditos o cambios en las condiciones del mismo (mayor pie, aumento de cobertura dividendo/ingresos del cliente, entre otros).

3.2.9 Riesgo de activos de carácter financiero

Las inversiones de excedentes de caja se efectúan principalmente en bancos nacionales, con amplia trayectoria en el sector financiero, con calificación de riesgo adecuado al tipo de inversión que se trate y con perspectivas estables. Existe una política que define las instituciones con las cuales estamos autorizados a trabajar y que tipo de instrumento tenemos permitido tomar por la administración

3.2.10 Riesgo de covenants

Si bien Manquehue no posee covenants en ninguno de sus créditos, éstos podrían ser requeridos en el futuro por cualquier institución financiera, como parte del contrato de crédito. Su finalidad es garantizar a la institución financiera el retorno de su crédito y 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 ratios financieros de endeudamiento y liquidez, los cuales son analizados constantemente y presentados en las notas de los estados financieros.

3.4. Riesgo de terrenos

Manquehue posee un importante nivel de existencias de terrenos en la zona central de país. Dado que la industria inmobiliaria ha observado una tendencia sostenida de alzas de los precios de la tierra para nuevos desarrollos inmobiliarios, ha permitido mantener el valor de las existencias de la Compañía toda vez que pueden ser desarrollados o enajenados.

Adicional y no obstante lo anterior, el Grupo Manquehue registra los terrenos a costo histórico de adquisición.

Por otro lado, los cambios en los planes reguladores, densidad, alturas y modificaciones a la Ley de Aportes e Impactos Viales (ex EISTU), constituyen riesgos 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 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 con contratos a suma alzada.

3.6. Riesgo 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. En Manquehue, contamos con un departamento de post venta 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.

Sin embargo, 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, a lo largo de toda la cadena de valor, nuestros equipos están constantemente monitoreando que el estándar de calidad Manquehue se cumpla.

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 dispone de 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

El acceso a créditos hipotecarios es una de las restricciones posibles en el mercado inmobiliario. Las tasas pueden verse afectadas no sólo por el ciclo económico global, sino también por la situación país. Actualmente, las mayores tasas en los créditos hipotecarios y las restricciones en los plazos generan un impacto significativo en las velocidades de venta de los proyectos inmobiliarios y aumento en la tasa de desistimiento futura, en particular al momento de escriturar. No obstante, a estos riesgos, la Compañía cuenta con una cartera de clientes sana, con créditos pre-aprobados a mejores condiciones que las actuales y logra también entregar buenas condiciones a los clientes, pudiendo pagar el pie en cuotas y con diferentes medios de pago.

3.10. Riesgo de contingencia social

Desde los eventos de octubre de 2019 a la actualidad se observa una reducción de los disturbios sociales. No obstante lo anterior, Inmobiliaria Manquehue tiene un plan de contingencia para tomar acciones oportunamente de resguardo a los trabajadores, sus activos y clientes para así mantener la continuidad operacional.

3.11. Riesgo de pandemia

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales mantiene a disposición de sus colaboradores todas las medias de precaución, seguridad e higiene para resguardar la salud de sus clientes y colaboradores. La Sociedad monitorea en forma cercana la evolución de condiciones y exigencias que pudiese imponer la autoridad, para tomar las medidas que correspondan de forma oportuna. Mantenemos la alerta al aumento en el nivel de contagios, puesto que podría traducirse en escases de mano de obra y por ende un retraso en el término de los proyectos. Así mismo, la experiencia de operación bajo condiciones sanitarias restrictivas permitió desarrollar los protocolos que, de ser necesarios, permitirían cuidar la salud de sus colaboradores y clientes.

3.12. Riesgo de incertidumbre política

Si bien el nivel de incertidumbre se mitigó post plebiscito de septiembre de 2022, Inmobiliaria Manquehue se mantiene atenta a los acuerdos que finalmente modificarán la constitución del país. Actualmente, se está trabajando en diferentes reformas, dentro de las cuales están la reforma tributaria y de pensiones, que podrían impactar en la decisión de inversión y/o la demanda por viviendas y en consecuencia los resultados de la empresa.

Cabe destacar, que la Sociedad 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 revisados con el Directorio y se basan en la experiencia histórica, profesional 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. 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.

La provisión de garantía legal se realiza en base al comportamiento histórico de desperfectos y los costos asociados 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 que mantiene la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., 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 de aguas lluvias y esteros, cuya información relacionada con las obras de canalización 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, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes Estados Financieros Consolidados futuros.

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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Efectivo en caja	2.800	4.632
Saldos en bancos (cuentas corrientes)	2.196.151	15.484.994
Depósitos a plazo	34.954.326	412.252
Fondos mutuos (*)	7.872.752	9.203.105
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	217.496	2.116.096
Total	45.243.525	27.221.079

(*) Los fondos mutuos tienen fecha 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP \$	45.243.525	27.221.079
Total		45.243.525	27.221.079

- c. El detalle del equivalente al efectivo incluido en este rubro al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Detalle de depósitos a plazo		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	19.794.373	52.514
97.030.000-7	Banco Estado	76.897	71.866
97.036.000-K	Banco Santander	6.336.308	287.872
76.645.030-K	Banco Itaú	1.877.608	-
97.018.000-1	Banco Scotiabank	6.869.140	-
Totales		34.954.326	412.252

Detalle de fondos mutuos		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
96.767.630-6	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	1.137.307	1.869.818
96.836.390-5	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos	741.856	7.333.287
96.530.900-4	BCI Asset Management	5.993.589	-
Totales		7.872.752	9.203.105

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		31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Valores por depositar (*)		197.196	2.099.432
Otros efectivos y equivalentes de efectivo		20.300	16.664
Total		217.496	2.116.096

(*) Al 31 de diciembre de 2021, los valores por depositar incluyen un vale vista por M\$1.524.953, relacionado a la venta de un macrolote en Piedra Roja, el que fue depositado luego de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. El saldo restante corresponde a documentos por depositar.

- 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 diciembre de 2022 y 2021:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1-1-2022 (1)	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo						
					Adquisición de filiales	Ventas de filiales	Cambios en valor razonable	Reclasifica pasivos de activos disponibles para la venta	Nuevos arrendamientos financieros	Otros cambios (2)	Saldo al 31-12-2022
		Provenientes	Utilizados	Total							
	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$
Préstamos bancarios	85.603.245	44.402.815	(40.975.815)	3.427.000	-	-	-	-	-	11.392.803	100.423.048
Arrendamiento financiero	10.424.010	-	(3.324.852)	(3.324.852)	-	-	-	-	-	1.451.107	8.550.265
Total	96.027.255	44.402.815	(44.300.667)	102.148	-	-	-	-	-	12.843.910	108.973.313

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						
					Adquisición de filiales	Ventas de filiales	Cambios en valor razonable	Reclasifica pasivos de activos disponibles para la venta	Nuevos arrendamientos financieros	Otros cambios (2)	Saldo al 31-12-2021
		Provenientes	Utilizados	Total							
	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$	M \$
Préstamos bancarios	71.191.594	55.028.037	(44.809.603)	10.218.434	-	-	-	-	-	4.193.217	85.603.245
Arrendamiento financiero	16.720.037	-	(7.592.221)	(7.592.221)	-	-	-	-	-	1.296.194	10.424.010
Total	87.911.631	55.028.037	(52.401.824)	2.626.213	-	-	-	-	-	5.489.411	96.027.255

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

(2) La columna otros cambios incorpora el devengamiento y pago 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	
	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Otros activos financieros (*)	346.391	305.752
Total	346.391	305.752

(*) Corresponde a acciones de Inmobiliaria Club Santa María del Mar S.A. que mantiene Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2022 y 2021. 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Seguros pagados por anticipado	CLP\$	18.056	30.503
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	17.508	17.508
Total		35.564	48.011

Amortización del ejercicio	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Amortización seguros pagados por anticipado	CLP\$	(32.112)	(56.687)
Amortización otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	(17.508)	(17.508)
Total		(49.620)	(74.195)

Otros activos no financieros, no corrientes	Moneda	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	477.100	494.608
Total		477.100	494.608

(*) 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 estableció 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 diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	13.773.854	17.820.692
Cientes Macrolotes	2.548.148	19.278.839
Cientes contratos construcción	46.618	38.573
Cientes varios	412.885	666.784
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	2.276.116	3.703.341
Documentos por cobrar macrolotes	619.458	544.375
Anticipos de proveedores	286.405	372.827
Anticipos de contratos de construcción de terceros	1.860.162	1.687.469
Fondo a rendir	689	3.060
Cuentas corrientes del personal	17.773	1.322
Otras cuentas por cobrar, corriente	270.302	235.383
Total	22.112.410	44.352.665

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	13.773.854	17.820.692
Cientes Macrolotes	2.548.148	19.278.839
Cientes contratos construcción	187.052	197.619
Cientes varios	412.919	666.784
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	2.323.547	3.720.502
Documentos por cobrar macrolotes	619.458	544.375
Anticipos de proveedores	286.405	372.827
Anticipos de contratos de construcción de terceros	1.860.162	1.687.469
Fondo a rendir	689	3.060
Cuentas corrientes del personal	17.773	1.322
Otras cuentas por cobrar, corriente	270.302	235.383
Total	22.300.309	44.528.872

(a) Este importe está compuesto principalmente por deudas de clientes que están respaldadas por créditos hipotecarios que mantienen con instituciones financieras.

(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.

8.1.1) El saldo de provisión de pérdidas por deterioro de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Deterioro de deudores comerciales	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Cientes contratos construcción	(140.434)	(159.046)
Cientes varios	(34)	-
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	(47.431)	(17.161)
Total	(187.899)	(176.207)

8.1.2) Los movimientos de las provisiones de pérdidas por deterioro de cuentas son las siguientes:

Provisión de pérdidas por deterioro	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Saldo inicial	(176.207)	(147.788)
Aumento del ejercicio	(11.692)	(28.419)
Total	(187.899)	(176.207)

De acuerdo con lo requerido por NIIF 7 párrafo 36, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 compraventa de macrolotes y financiamiento de obras de mitigación vial.

Los principales deudores generados en el presente año y que se incluyen al 31 de diciembre de 2022, corresponden a Inmobiliaria La Ñipa SpA e Inmobiliaria Don Manuel SpA, por un total de M\$2.548.148, producto de las compraventas de macrolotes celebradas con la filial Piedra Roja. Esta cifra corresponde al 3,9% de los ingresos de actividades ordinarias del Grupo Manquehue. Dicho monto se encuentra garantizado con instrucciones notariales.

Al 31 de diciembre de 2021, los principales deudores corresponden a Sinergia Inmobiliaria S.A. e Inmobiliaria Socovesa Santiago S.A. por un total de M\$17.185.459, producto de las compraventas de macrolotes celebradas con la filial Piedra Roja en diciembre de 2021. Esta cifra corresponde al 24,2% de los ingresos de actividades ordinarias del Grupo Manquehue. Dicho monto se encuentra garantizado con depósitos a plazo, bajo instrucciones notariales.

8.1.3) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Deudores comerciales con próximos vencimientos	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	19.368.479	40.421.772
Con vencimiento entre tres y seis meses	201.620	1.308.185
Con vencimiento mayor a seis meses	2.542.311	2.622.708
Total	22.112.410	44.352.665

8.1.4) La estratificación de la cartera neta y bruta de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” y su morosidad al 31 de diciembre de 2022, es la siguiente:

Tramo de morosidad 31 de diciembre de 2022	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, bruta M\$
Al día	372	22.108.406	372	22.108.406
Entre 1 y 30 días	-	-	-	-
Entre 31 y 60 días	-	-	-	-
Entre 61 y 90 días	-	-	-	-
Entre 91 y 120 días	-	-	-	-
Entre 121 y 150 días	-	-	-	-
Entre 151 y 180 días	-	-	-	-
Entre 181 y 210 días	-	-	-	-
Entre 211 y 250 días	-	-	1	140.434
Más de 250 días	7	4.004	7	51.469
Total	379	22.112.410	380	22.300.309

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

Tramo de morosidad 31 de diciembre 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	507	44.349.132	507	44.367.744
Entre 1 y 30 días	-	-	-	-
Entre 31 y 60 días	-	-	-	-
Entre 61 y 90 días	-	-	-	-
Entre 91 y 120 días	-	-	-	-
Entre 121 y 150 días	-	-	-	-
Entre 151 y 180 días	-	-	-	-
Entre 181 y 210 días	-	-	-	-
Entre 211 y 250 días	-	-	1	140.434
Más de 250 días	6	3.533	6	20.694
Total	513	44.352.665	514	44.528.872

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

Cuentas por cobrar, no corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	864.273	326.481
Documentos por cobrar macrolotes	1.136.629	995.196
Total	2.000.902	1.321.677

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 y arriendo de maquinarias y herramientas.

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

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

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

Las condiciones comerciales de las transacciones con empresas relacionadas son permanentemente revisadas por la Administración, 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 período que incluyen los Estados Financieros Consolidados informados.

Con fecha 31 de diciembre de 2022, se crea la filial Manquehue Gestión Ltda., producto de la fusión de las filiales Manquehue Desarrollos Ltda. y Manquehue Servicios Ltda., siendo esta última la continuadora legal.

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	
		31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	318.793	314.719	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	55.063	1.035.283	5.680.895	6.337.023
0-E	Otros asociados	19.569	19.569	-	-
	Totales	393.425	1.369.571	5.680.895	6.337.023

9.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, no se presentan cuentas por pagar a entidades relacionadas.

9.1.3. Transacciones significativas con entidades relacionadas:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista filial	Dividendos	2.417.060	-	83.478	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista filial	Pago de dividendos	2.417.060	-	83.478	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista filial	Disminución de capital	1.804.426	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros S.A.	Accionista filial	Pago disminución de capital	1.804.426	-	-	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Disminución de capital	1.062.601	-	1.062.736	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Pago disminución de capital	1.062.601	-	1.062.736	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Dividendos	484.173	-	207.073	-
96.514.410-2	Bice Inversiones AGF	Accionista filial	Pago de dividendos	484.173	-	207.073	-
99.012.000-5	Cía. Seg. de Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Disminución de capital	2.867.028	-	1.062.736	-
99.012.000-5	Cía. Seg. de Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Pago disminución de capital	2.867.028	-	1.062.736	-
99.012.000-5	Cía. Seg. de Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Dividendos	2.901.233	-	290.551	-
99.012.000-5	Cía. Seg. de Vida Consorcio Nac. Seg. S.A.	Accionista filial	Pago de dividendos	2.901.233	-	290.551	-
65.534.320-2	Hacienda Chicureo Club S.A.	Asociada Indirecta	Egreso en cuenta corriente	-	-	2.658	-
65.534.320-2	Hacienda Chicureo Club S.A.	Asociada Indirecta	Ingreso en cuenta corriente	-	-	7.272	-
65.534.320-2	Hacienda Chicureo Club S.A.	Asociada Indirecta	Reajuste	-	-	77	(77)
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Ingreso en cuenta corriente	2.485.226	-	1.637.427	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Egreso en cuenta corriente	178.292	-	1.422.590	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Notas de cobro	2.170	-	1.841	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Facturas de contrato	52.992	-	31.599	20.013
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Cobro de facturas	27.862	-	242.060	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Inversión patrimonio negativo	755.806	-	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Reajuste	918.730	918.730	541.679	541.679
76.111.453-0	Go Factoring S.A.	Otros relacionados	Factoring	1.270.262	-	1.181.755	-
76.111.453-0	Go Factoring S.A.	Otros relacionados	Pago factoring	1.273.356	-	1.240.803	-
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Facturas	-	-	118.112	118.112
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Pago de facturas	-	-	7.298	-
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Nota de cobro	44	-	2.072	-

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Reajuste	4.030	4.030	10.562	10.562
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Dividendos	1.226.372	-	-	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Recepción de dividendos	1.226.372	-	-	-
96.964.310-4	DCV Registros S.A.	Otros relacionados	Facturas	-	-	31.375	(31.375)
96.964.310-4	DCV Registros S.A.	Otros relacionados	Pago facturas	-	-	29.296	-
96.579.330-5	Essbio S.A.	Otros relacionados	Servicio	-	-	317.753	(317.753)
96.579.330-5	Essbio S.A.	Otros relacionados	Pago servicio	-	-	5.871	-
96.579.330-5	Essbio S.A.	Otros relacionados	Pago anticipo	-	-	310.733	-
O-E	Deudores varios	Otros relacionados	Otras transacciones	-	-	2	(2)

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

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	697.047	-	3.657.396	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	732.954	-	1.526.747	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	446.951	(446.951)	169.650	(169.650)
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Reembolso de gastos	-	-	53.005	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Pago reembolso de gastos	-	-	53.005	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Aumento de capital	1.384.327	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Aumento de capital pago	1.384.327	-	-	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	980	-	401	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	783.804	-	463	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Reajuste	89.785	89.785	7.574	7.574
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	4.287.662	-	2.871.502	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	7.848.933	-	4.961.707	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	536.669	536.669	353.174	353.174
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Reembolso de gastos	236	(236)	466	(466)

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Pago facturas servicios	5.072	-	480.147	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S.A.	Subsidiaria directa	Disminución de capital	7.791.148	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S.A.	Subsidiaria directa	Disminución de capital ingreso	7.791.148	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S.A.	Subsidiaria directa	Reparto dividendos	5.467.474	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S.A.	Subsidiaria directa	Dividendos ingreso	5.467.474	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S.A.	Subsidiaria directa	Dividendos adicionales	3.478.240	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S.A.	Subsidiaria directa	Dividendos adicionales ingreso	3.478.240	-	-	-

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	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	1.758	(1.758)	820	(820)
76.768.550.-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Retiro utilidades	1.011	-	-	-
76.768.550.-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Reajuste	179	179	704	(704)

b) Constructora Manquehue Ltda. con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Facturación estado de pago	2.398	2.398	883	883
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Cobros estado de pago	2.398	-	883	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Pago asesorías	-	-	1.126.093	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Pago Nota de cobro	-	-	8.417	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Nota de cobro recibida	123	(123)	169	(169)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Nota de cobro emitida	54.901	54.901	127	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Pago servicios	5.068	-	-	-

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
76.115.471-K	Manquehue SpA	Matriz común	Reajuste	1.758	1.758	820	820
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Facturación estado de pago	863.331	863.331	79.173	79.173
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Cobros estado de pago	795.241	-	79.173	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Anticipo recibido	127.371	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Devolución de anticipo	132.807	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Reajuste	8.495	(8.495)	-	-

c) Manquehue Gestión Ltda. (fusiona transacciones de Manquehue Servicios Ltda. y Manquehue Desarrollos Ltda. al 31 de diciembre de 2021) con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Factura de contrato	2.398	(2.015)	883	(883)
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Pago factura de contrato	2.398	-	883	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Matriz común	Retiro de utilidades	1.011	-	-	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Matriz común	Reajuste	179	(179)	788	788
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Asesoría	412.411	412.411	372.159	372.159
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Cobro asesoría	412.411	-	372.159	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Cobro servicios	3.693	-	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Nota de cobro emitida	478	-	90	90
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Reajuste	19.142	(19.142)	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Cobro servicios	5.068	-	-	-
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	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Nota de cobro recibida	54.901	(54.901)	127	(127)
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Nota de cobro emitida	123	-	169	-

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

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	Efecto en resultados (cargo)/Abono M\$
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Devolución de anticipo	132.807	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Anticipo entregado	127.371	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	8.495	8.495	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Facturas de contrato	863.331	-	79.173	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Pagos facturas de contrato	795.241	-	79.173	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Asesoría	412.411	(412.411)	372.159	(372.159)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Pago asesoría	412.411	-	372.159	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Nota de cobro recibida	478	(478)	90	(90)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Pago servicios	3.693	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Reajuste	19.142	19.142	-	-

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 diciembre de 2022 y 2021.

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, una Gerente de Administración y Finanzas, una Gerente Legal, un Gerente Piedra Roja, un Gerente Comercial, dos Gerentes Inmobiliarios, un Gerente de Construcción y una Gerente de Post Venta.

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 18 de abril de 2022, 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:

Los Directores que formen parte del Comité de Directores recibirán una remuneración adicional bruta mensual de UF27, y 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 29 de abril de 2021, 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:

Los Directores que formen parte del Comité de Directores recibirán una remuneración adicional bruta mensual de UF27, y 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.

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\$1.837.445 y M\$1.026.966 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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\$544.298 y M\$77.514 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Adicionalmente, en Nota 22 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Terrenos	6.228.484	9.988.880
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	15.845.019	17.073.467
Terrenos – activo matriz	836.809	836.809
Inventarios de materiales	686.854	948.578
Obras en ejecución	44.400.789	43.072.437
Unidades terminadas	8.436.941	4.874.333
Otros inventarios (*)	14.575.222	9.509.971
Total	91.010.118	86.304.475

Inventarios no corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Terrenos	5.440.700	5.626.789
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	8.229.341	5.997.049
Terrenos – activo matriz	573.661	573.661
Obras en ejecución	2.526.406	3.308.587
Otros inventarios (*)	9.589.309	9.684.372
Total	26.359.417	25.190.458

(*) 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.

Los inventarios informados en los presentes Estados Financieros Consolidados 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 la Constructora del Grupo para desarrollar su proceso constructivo y que al cierre de los Estados Financieros Consolidados 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 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 es mantenido 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 diciembre de 2022 y 2021, el Grupo reconoció como costo de ventas de inventarios M\$39.824.375 y M\$48.933.412, respectivamente.

El gasto financiero incluido en el costo de venta de unidades escrituradas fue de M\$1.535.064 y M\$1.344.980 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Los saldos de inventarios presentados en los Estados Financieros Consolidados incluyen ajustes por valor neto realizable por M\$43.521 y M\$41.036 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo Manquehue presenta inventarios dados en garantía del cumplimiento de deudas por M\$78.113.712 y M\$66.690.670, respectivamente, los que se incluyen en nota 31.3.1.

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El desglose de los activos y pasivos por impuestos, corrientes, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Pagos provisionales mensuales (neto)	-	595.340
Otros impuestos por recuperar (*)	2.295.582	1.428.611
IVA crédito fiscal	5.672.622	4.588.642
Total	7.968.204	6.612.593

Pasivos por impuestos corrientes

Pasivos por impuestos corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Provisión impuesto a la renta (neto)	3.157.988	979.441
Impuesto honorarios declaración mensual	13.611	7.889
IVA débito fiscal	751.255	66.831
Impuesto único trabajadores	38.447	47.811
Total	3.961.301	1.101.972

(*) 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 sobre las cuales se registran impuestos diferidos:

Sociedades con pérdidas tributaria	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Inmobiliaria Manquehue S.A.	2.326.973	7.216.230
Manquehue Gestión Limitada (*)	7.760.130	3.737.944
Inmobiliaria Manquehue Sur Limitada	-	1.270.701
Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	-	90.441
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Limitada	4.162.720	2.815.317
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	-	167.812
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	1.444.858	435.249
El Peñón Manquehue SpA	4.446.339	2.773.601
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	1.718.397	1.001.898
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	-	1.005.199
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	1.924.164	1.104.930
Inmobiliaria Los Leones 1.500 SpA	793.939	586.687
Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	722.074	350.386
Constructora Manquehue Limitada	11.140.235	7.756.221
Administradora San Isidro Limitada	532.852	449.737
Chicureo Comercial SpA	586.859	494.689
Inmobiliaria Los Montes SpA	543.785	432.787
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Limitada	2.650.527	2.283.035
Manquehue Desarrollos Limitada	-	112.117
Inmobiliaria Santa María del Mar Limitada	-	1.513.137
Inmobiliaria Santa María de Manquehue Limitada	-	747.102
Total	40.753.852	36.345.220

El cuadro anterior muestra saldos de pérdidas tributarias de empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

(*) Con fecha 31 de diciembre de 2022, se crea la filial Manquehue Gestión Ltda., producto de la fusión de las filiales Manquehue Desarrollos Ltda. y Manquehue Servicios Ltda., siendo esta última la continuadora legal.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Administración estima que estas Sociedades no generarán utilidades tributarias en el futuro que permitan absorber las pérdidas tributarias que se presentan a continuación, por lo tanto, no ha calculado impuestos diferidos asociados a estas pérdidas:

Sociedades con pérdidas tributarias que no generan impuestos diferidos	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Inmobiliaria Santa María del Mar Limitada	1.752.371	-
Inmobiliaria Santa María de Manquehue Limitada	1.723.600	-
Inmobiliaria Montepiedra SpA	133.807	-
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Limitada	304.880	248.252
Inmobiliaria Victor Rae 5673 Limitada	1.247.426	709.191
Inmobiliaria La Fuente SpA	16.211	8.629
Inmobiliaria Los Candiles SpA	5.978	4.471
Inmobiliaria Los Maderos SpA	344.893	256.388
Administradora San Cristobal Limitada	17.944	14.520
Manquehue SpA	2.697	2.482
Hacienda Chicureo S.A.	9.229.027	6.778.709
Total	14.778.834	8.022.642

12. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

a) Al 31 de diciembre de 2022

RUT	Nombre sociedad	País de origen	Moneda funcional	Relación	Porcentaje de participación %	Porcentaje poder de votos %	Saldo al 01-01-2022 M \$	Provisión déficit patrimonio 01-01-2022 M \$	Adiciones M \$	Participación en ganancia (pérdida) M \$	Dividendos percibidos M \$	Otros incrementos (decrementos) M \$	Provisión déficit patrimonio 31-12-2022 M \$	Saldo al 31-12-2022 M \$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	1.244.921	-	-	731.867	(846.374)	319.586	-	1.450.000
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A. (1)	Chile	CL \$	Asociada Indirecta	17,27	17,27	2.430.049	-	-	(25.614)	-	(353.236)	-	2.051.199
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	372.760	-	-	184.259	(379.998)	-	-	177.021
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA (2)	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	(480.361)	-	(275.445)	-	-	755.806	-
	Totales						4.047.730	(480.361)	-	615.067	(1.226.372)	(33.650)	755.806	3.678.220

b) Al 31 de diciembre 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 31-12-2021 M \$	Saldo al 31-12-2021 M \$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	1.004.409	-	-	578.646	(338.134)	-	-	1.244.921
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A. (1)	Chile	CL \$	Asociada Indirecta	20,20	20,20	2.686.294	-	-	(46.203)	-	(210.042)	-	2.430.049
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	162.290	-	-	210.470	-	-	-	372.760
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA (2)	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	(1.542.993)	-	1.062.632	-	-	480.361	-
	Totales						3.852.993	(1.542.993)	-	1.805.545	(338.134)	(210.042)	480.361	4.047.730

(1) Otros decrementos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a la disminución en la participación de Hacienda Chicureo Club S.A. por la venta de las acciones a terceros.

(2) El saldo que genera la provisión déficit patrimonio al 31 de diciembre de 2022 y 2021, relacionada a la inversión en el negocio conjunto en Inmobiliaria Los Nogales SpA, se presenta rebajando la cuenta por cobrar no corriente que se mantiene con la mencionada sociedad. Inmobiliaria Los Nogales SpA se encuentra en proceso de comercialización de sus viviendas y de acuerdo con la proyección de sus operaciones, ha comenzado a reconocer en su patrimonio el resultado que estas escrituraciones generan. Cuando las utilidades reversen las pérdidas iniciales, el Grupo Manquehue volverá a reconocer en el activo la participación en dicha asociada.

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

Al 31 de diciembre de 2022

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	Negocio conjunto	50,00	22.566.684	6.349.069	28.915.753	17.994.449	8.021.304	2.900.000	28.915.753	14.884.891	(13.421.159)	1.463.732
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	17,27	30.761	11922.106	11952.867	73.367	-	11879.500	11952.867	147.900	(296.236)	(148.336)
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	2.336.299	476.970	2.813.269	2.191.715	267.513	354.041	2.813.269	7.783.503	(7.414.987)	368.516
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	50,00	10.719.268	7.525.048	18.244.316	6.477.320	13.278.607	(15.116.11)	18.244.316	8.159.729	(8.710.620)	(550.891)
	Totales			35.653.012	26.273.193	61.926.205	26.736.851	21.567.424	13.621.930	61.926.205	30.976.023	(29.843.002)	1.133.021

Al 31 de diciembre 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	27.824.797	1.655.278	29.480.075	16.849.218	10.141.015	2.489.842	29.480.075	10.162.970	(9.005.678)	1.157.292
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	20,20	16.028	12.033.193	12.049.221	19.274	-	12.029.947	12.049.221	75.315	(304.051)	(228.736)
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	3.257.857	542.278	3.800.135	2.922.354	132.260	745.521	3.800.135	7.568.902	(7.147.962)	420.940
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	50,00	31.654.766	6.078.076	37.732.842	24.701.127	13.992.435	(960.720)	37.732.842	20.296.569	(18.171.303)	2.125.266
	Totales			62.753.448	20.308.825	83.062.273	44.491.973	24.265.710	14.304.590	83.062.273	38.103.756	(34.628.994)	3.474.762

13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

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

Clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Software de gestión	373.639	216.422
Derechos de agua (*)	553.752	553.752
Total activos intangibles distintos a la plusvalía, neto	927.391	770.174

b) **Activos intangibles identificables, bruto**

Clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Software de gestión	1.040.031	1.032.855
Derechos de agua (*)	553.752	553.752
Total activos intangibles distintos a la plusvalía, bruto	1.593.783	1.586.607

(*) 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Software de gestión	(666.392)	(816.433)
Total amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles	(666.392)	(816.433)

El movimiento de intangibles al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022	216.422	553.752	770.174
Adiciones	206.550	-	206.550
Amortización	(49.333)	-	(49.333)
Cambios, total	157.217	-	157.217
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2022	373.639	553.752	927.391

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	233.196	-	233.196
Amortización	(50.828)	-	(50.828)
Cambios, total	182.368	-	182.368
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2021	216.422	553.752	770.174

- d) **Activos intangibles completamente amortizados:** La Sociedad no posee activos intangibles completamente amortizados.

Durante el año 2022, la Sociedad realizó el neteo de licencias que se encontraban completamente amortizadas, lo que produjo una disminución de M\$199.374 en el activo intangible bruto y su amortización acumulada.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no mantienen prenda ni tienen 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:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Edificaciones	909.074	1.050.822
Maquinarias y equipos	37.377	134.784
Herramientas y equipos livianos	90.035	117.204
Muebles de oficina	-	4.143
Maquinarias de oficina	712	2.899
Otras propiedades, planta y equipo	59.603	137.872
Total clases de propiedades, planta y equipo, neto	1.096.801	1.447.724

Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Edificaciones	2.252.949	2.375.885
Maquinarias y equipos	201.377	378.817
Herramientas y equipos livianos	298.552	911.102
Muebles de oficina	55.772	62.707
Maquinarias de oficina	11.801	166.039
Otras propiedades, planta y equipo	788.789	856.702
Total clases de propiedades, planta y equipo, bruto	3.609.240	4.751.252

Depreciación acumulada	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Edificaciones	(1.343.875)	(1.325.063)
Maquinarias y equipos	(164.000)	(244.033)
Herramientas y equipos livianos	(208.517)	(793.898)
Muebles de oficina	(55.772)	(58.564)
Maquinarias de oficina	(11.089)	(163.140)
Otras propiedades, planta y equipo	(729.186)	(718.830)
Total depreciación acumulada	(2.512.439)	(3.303.528)

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

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:

	Edificaciones	Maquinarias y Equipos	Herramientas y equipos livianos	Muebles de oficina	Maquinarias de oficina	Otras propiedades, planta y equipo	Propiedades, planta y equipo, Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01-01-2022	1.050.822	134.784	117.204	4.143	2.899	137.872	1.447.724
Adiciones	46.926	-	8.121	-	-	38.198	93.245
Desapropiaciones (*)	(121.491)	(59.940)	(8.796)	-	-	(3.686)	(193.913)
Gasto por depreciación	(152.192)	(31.268)	(1.283)	(4.143)	(2.187)	(66.916)	(257.989)
Otros incrementos (decrementos) (*)	85.009	(6.199)	(25.211)	-	-	(45.865)	7.734
Saldo al 31-12-2022	909.074	37.377	90.035	-	712	59.603	1.096.801

	Edificaciones	Maquinarias y Equipos	Herramientas y equipos livianos	Muebles de oficina	Maquinarias de oficina	Otras propiedades, planta y equipo	Propiedades, planta y equipo, Neto
	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	47.983	3.481	18.562	-	3.198	28.885	102.109
Desapropiaciones (*)	(65.474)	(59.405)	(19.631)	(914)	(141)	(495)	(146.060)
Gasto por depreciación	(174.093)	(29.828)	(37.831)	(11.889)	(23.406)	(157.371)	(434.418)
Otros incrementos (decrementos) (*)	55.531	(1.487)	-	-	(13)	(37.102)	16.929
Saldo al 31-12-2021	1.050.822	134.784	117.204	4.143	2.899	137.872	1.447.724

(*) 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 diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre sus propiedades, planta y equipo.

b) Construcción en curso:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales presentan obras en curso por M\$0 y M\$52.110 respectivamente. 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”.

c) Compromisos de adquisición:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipo.

d) Compensación de terceros:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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, ejercido o entregado.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021 se encuentran en uso, ascienden a M\$1.084.106 y M\$1.077.527, 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 diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022 y 2021 asciende a M\$1.297.267 y M\$1.145.071, respectivamente, lo que representa una diferencia de 28,9% y 23,1% para los periodos antes señalados.

j) Cuotas contingentes:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

Activos por derecho de uso, neto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Oficinas Edificio Corporativo	3.386.738	3.504.745
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	5.521.362	4.764.445
Macrolotes Piedra Roja	-	2.615.080
Total activos por derecho de uso, neto	8.908.100	10.884.270

Activos por derecho de uso, bruto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Oficinas Edificio Corporativo	5.673.142	5.202.520
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	5.521.362	4.764.445
Macrolotes Piedra Roja	-	2.615.080
Total activos por derecho de uso, bruto	11.194.504	12.582.045

Depreciación acumulada	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Oficinas Edificio Corporativo	(2.286.404)	(1.697.775)
Total depreciación acumulada	(2.286.404)	(1.697.775)

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 01-01-2022	10.884.270
Reclasificación a propiedades de inversión (1)	(2.366.583)
Gasto por depreciación	(588.629)
Otros incrementos (decrementos) (2)	979.042
Saldo al 31-12-2022	8.908.100

	Activos por derecho de uso
	M\$
Saldo al 01-01-2021	14.368.313
Gasto por depreciación	(525.259)
Otros incrementos (decrementos) (2)	854.557
Reclasificación a inventarios corrientes (3)	(3.813.341)
Saldo al 31-12-2021	10.884.270

(1) Los activos por derecho de uso reclasificados a propiedades de inversión, corresponden a macrolotes comprados por la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., los cuales se encontraban en leasing con Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.

(2) De acuerdo con lo señalado por NIIF 16, en “Otros incrementos (decrementos)” se incluye la activación del reajuste de la deuda del contrato de arriendo asociado al activo por derecho de uso.

(3) Al 31 de diciembre de 2021, en “Reclasificación a inventarios corrientes” se presenta la compra de los terrenos mantenidos en leasing por parte de la filial Cumbres del Peñón SpA., los que serán enajenados o desarrollados en el corto plazo.

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

16.1. Propiedades de inversión

Composición propiedades de inversión	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Macrolotes Piedra Roja	91.119.390	79.366.951
Activos matriz (1)	2.080.912	2.080.912
Total	93.200.302	81.447.863

Movimientos propiedades de inversión	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Saldo Inicial	81.447.863	87.318.027
Adiciones	7.826.146	-
Incremento (decremento)	7.079.381	3.482.264
Transferencia a inventarios	(3.153.088)	(9.352.428)
Total	93.200.302	81.447.863

(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 no se tiene contemplado desarrollar ni enajenar en el largo plazo. Estos bienes se encuentran ubicados 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 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, distintas de macrolotes Piedra Roja, comprenden principalmente terrenos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, los cuales son adquiridos a través de compra directa con financiamiento bancario.

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.

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

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se obtuvo a través de valorizaciones internas y externas, y asciende a M\$176.576.981 y M\$168.312.443, 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 diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no presenta ingresos por concepto de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias.

b) Gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generan o no generan ingresos por concepto de rentas durante el período:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan gastos directos de operación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) relacionados con las propiedades de inversión que generen o no generen ingresos por concepto de rentas.

c) Ventas de propiedades de inversión:

Durante los períodos que comprenden los presentes Estados Financieros Consolidados, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no han efectuado ventas de propiedades de inversión.

d) Restricciones y obligaciones contractuales:

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Provisiones	2.053.876	1.984.389
Inventarios y propiedades de inversión	34.079.010	27.723.528
Pérdidas fiscales	10.799.060	9.707.952
Derechos de agua, paso y otros	184.346	128.462
Ingresos anticipados por obras	271.578	285.005
Activo fijo, neto	207.615	177.104
Resultados no realizados	2.188.819	749.680
Otros	186.143	-
Total activos por impuestos diferidos	49.970.447	40.756.120

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\$14.778.834 y M\$8.022.642 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 (ver nota 11).

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

PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activo por leasing	(96.616)	(124.270)
Gastos activados	(4.466.076)	(3.125.406)
Obras por facturar	(135.514)	(236.984)
Acreedores por terrenos	(1.001.784)	(1.050.873)
Otros	-	(31.583)
Total pasivos por impuestos diferidos	(5.699.990)	(4.569.116)

Total impuestos diferidos netos	44.270.457	36.187.004
--	-------------------	-------------------

Los impuestos diferidos se presentan en el balance como sigue:

Concepto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Activos por impuestos diferidos, neto	44.908.812	37.317.596
Pasivos por impuestos diferidos, neto	(638.355)	(1.130.592)
Total	44.270.457	36.187.004

17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

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

Movimientos por impuestos diferidos neto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Saldo Inicial 1 de enero, neto	36.187.004	32.731.390
Incremento en activos por impuestos diferidos	6.992.345	3.798.172
Incremento en activos por impuestos diferidos relativo a pérdidas fiscales	1.091.108	(342.558)
Cambio por impuestos diferidos neto, total	8.083.453	3.455.614
Saldo final por impuestos diferidos neto	44.270.457	36.187.004

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	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Gasto por impuestos corrientes (Provisión Impto. Renta)	(4.201.474)	(1.140.105)
Beneficio por absorción de pérdida PPUA	1.862.349	119.870
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	(178.414)	(119.679)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(2.517.539)	(1.139.914)
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	8.083.453	3.455.614
Ingreso por Impuestos diferidos, neto, total	8.083.453	3.455.614
Ingreso por impuesto a las ganancias	5.565.914	2.315.700

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 diciembre de 2022 y 2021:

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	01-01-2022 31-12-2022		01-01-2021 31-12-2021	
	M\$	%	M\$	%
(Gasto) ingreso por impuestos utilizando la tasa legal	(2.543.385)	(27,00%)	(2.559.166)	(27,00%)
Diferencias permanentes	7.479.378	79,40%	4.999.249	53,62%
Otros (decrementos) incrementos en cargo por impuestos legales	629.921	6,69%	(124.383)	(1,36%)
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	8.109.299	86,09%	4.874.866	52,26%
Ingreso por impuesto utilizando la tasa efectiva	5.565.914	59,09%	2.315.700	25,26%

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres contables de los presentes Estados Financieros Consolidados es el siguiente:

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Préstamos bancarios: (*)		
Préstamos bancarios proceso constructivo	52.918.191	37.484.272
Otros préstamos bancarios	22.481.707	19.276.192
Otros pasivos bancarios (sobregiro contable)	-	96.532
Total	75.399.898	56.856.996

Otros pasivos financieros no corrientes	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Otros préstamos bancarios (*)	25.023.150	28.746.249
Total	25.023.150	28.746.249

(*) 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 diciembre de 2022 y 2021, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presenta covenants asociados a las obligaciones bancarias.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 y valor no descontado

Detalles al 31 de diciembre de 2022

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\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	12,96%	12,96%	1.895.169	-	1.895.169	1.895.169	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-05-2021	13,44%	13,44%	-	224.338	224.338	224.338	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	05-08-2021	12,48%	12,48%	96.743	-	96.743	96.743	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-09-2021	12,96%	12,96%	291.571	-	291.571	291.571	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	07-10-2021	13,32%	13,32%	-	273.607	273.607	273.607	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	11-11-2021	13,44%	13,44%	-	190.566	190.566	190.566	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	30-11-2021	13,20%	13,20%	-	176.905	176.905	176.905	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	19-01-2022	8,35%	8,32%	140.514	-	140.514	140.514	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	02-02-2022	8,90%	8,84%	132.812	-	132.812	132.812	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	30-03-2022	10,63%	10,44%	281.350	-	281.350	281.350	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	16-05-2022	11,33%	11,04%	-	406.044	406.044	406.044	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	18-08-2022	13,46%	12,96%	-	543.909	543.909	543.909	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	18-08-2022	13,46%	12,96%	-	245.792	245.792	245.792	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	21-09-2022	13,78%	13,20%	762.427	-	762.427	762.427	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	14,64%	14,64%	-	3.217.478	3.217.478	3.217.478	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	22-12-2022	15,54%	14,76%	-	156.275	156.275	156.275	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	446.166	446.166	446.166	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	344.638	344.638	344.638	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	379.805	379.805	379.805	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	284.854	284.854	284.854	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	703.343	703.343	703.343	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	407.939	407.939	407.939	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	333.033	333.033	333.033	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	417.786	417.786	417.786	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	506.231	506.231	506.231	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	407.587	407.587	407.587	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	327.758	327.758	327.758	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-04-2021	14,04%	14,04%	289.571	-	289.571	289.571	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-05-2021	11,40%	11,40%	414.302	-	414.302	414.302	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	22-07-2021	13,20%	13,20%	187.717	-	187.717	187.717	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-08-2021	13,56%	13,56%	243.716	-	243.716	243.716	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-12-2021	12,12%	12,12%	229.732	-	229.732	229.732	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	06-01-2022	12,12%	12,12%	256.885	-	256.885	256.885	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	02-02-2022	13,62%	13,56%	207.888	-	207.888	207.888	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-03-2022	13,39%	13,20%	541.315	-	541.315	541.315	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-05-2022	12,28%	12,00%	255.163	-	255.163	255.163	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-05-2022	12,32%	12,00%	213.155	-	213.155	213.155	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-10-2022	14,10%	13,44%	-	70.470	70.470	70.470	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-10-2021	14,64%	14,64%	-	1.028.889	1.028.889	1.028.889	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	14,83%	14,14%	166.764	-	166.764	166.764	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	14,83%	14,14%	370.901	-	370.901	370.901	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	14,83%	14,14%	268.266	-	268.266	268.266	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	15,33%	14,64%	-	1.657.461	1.657.461	1.657.461	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	293.997	293.997	293.997	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	218.036	218.036	218.036	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	462.800	462.800	462.800	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	527.507	527.507	527.507	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	12-12-2022	15,40%	14,64%	-	582.720	582.720	582.720	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-10-2021	14,28%	14,28%	-	1.001.504	1.001.504	1.001.504	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	19-01-2022	12,51%	12,48%	-	301.880	301.880	301.880	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	02-02-2022	13,74%	13,68%	-	363.210	363.210	363.210	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-03-2022	13,39%	13,20%	296.135	-	296.135	296.135	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-05-2022	11,67%	11,40%	580.932	-	580.932	580.932	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-05-2022	12,32%	12,00%	258.057	-	258.057	258.057	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	18-08-2022	14,42%	13,92%	-	563.137	563.137	563.137	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	15-09-2022	14,60%	14,04%	169.802	-	169.802	169.802	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	12-10-2022	14,66%	14,04%	-	201.703	201.703	201.703	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-12-2022	13,93%	13,20%	-	361.129	361.129	361.129	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-06-2021	13,92%	13,92%	774.305	-	774.305	774.305	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-07-2021	13,92%	13,92%	1.129.031	-	1.129.031	1.129.031	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-07-2021	13,92%	13,92%	463.557	-	463.557	463.557	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-10-2021	14,16%	14,16%	100.962	-	100.962	100.962	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-12-2021	12,12%	12,12%	198.196	-	198.196	198.196	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	26-01-2022	13,25%	13,20%	728.851	-	728.851	728.851	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	10-03-2022	14,06%	13,92%	1.091.154	-	1.091.154	1.091.154	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	13-04-2022	11,26%	11,04%	690.774	-	690.774	690.774	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-04-2022	14,41%	14,16%	-	446.753	446.753	446.753	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	23-05-2022	12,31%	12,00%	811.300	-	811.300	811.300	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	26-07-2022	13,65%	13,20%	658.035	-	658.035	658.035	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	25-07-2022	13,65%	13,20%	267.432	-	267.432	267.432	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-08-2022	14,14%	13,68%	-	455.048	455.048	455.048	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-08-2022	14,69%	14,16%	-	432.352	432.352	432.352	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	23-06-2022	14,78%	14,40%	350.476	-	350.476	350.476	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	24-10-2022	14,93%	14,28%	-	294.947	294.947	294.947	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	22-11-2022	13,55%	12,84%	-	74.421	74.421	74.421	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	22-11-2022	13,55%	12,84%	-	1.668.693	1.668.693	1.668.693	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-12-2022	15,15%	14,40%	-	156.488	156.488	156.488	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-12-2022	14,35%	13,56%	-	623.738	623.738	623.738	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-11-2022	16,21%	15,52%	2.428.944	-	2.428.944	2.428.944	-	-	-	-	-
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Mensual	23-05-2022	14,59%	14,28%	-	10.770.111	10.770.111	10.770.111	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	UF	Al Vencimiento	11-11-2021	4,98%	4,98%	1.097.362	-	1.097.362	1.097.362	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CLP	Al Vencimiento	09-08-2022	13,50%	13,02%	-	627.566	627.566	627.566	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CLP	Al Vencimiento	28-09-2022	14,47%	13,88%	-	200.927	200.927	200.927	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CLP	Al Vencimiento	21-10-2022	14,35%	13,71%	-	67.887	67.887	67.887	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CLP	Al Vencimiento	24-11-2022	13,64%	12,92%	-	129.497	129.497	129.497	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios procesos constructivos										19.341.266	33.576.925	52.918.191	52.918.191	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2022 M\$	Valor no descontado 31-12-2022 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	UF	Semestral	25-11-2021	4,89%	4,89%	-	5.309.655	5.309.655	5.309.655	5.266.647	-	-	5.266.647	5.266.647
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-08-2016	4,00%	4,00%	171.328	-	171.328	-	10.533.294	-	-	10.533.294	10.743.960
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,08%	4,08%	-	7.273	7.273	-	2.106.659	-	-	2.106.659	2.149.635
76.410.647-4	El Peñon Manquehue SpA	Chile	76.697.522-4	Evolucion Hipotecaria	UF	Mensual	29-11-2021	5,35%	5,35%	-	-	-	-	3.421.686	2.432.759	-	5.854.445	6.860.300
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	76.768.550-5	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	26-12-2018	15,72%	15,72%	1.222.188	-	1.222.188	1.222.188	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-05-2019	13,32%	13,32%	-	2.705.980	2.705.980	2.705.980	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	11-12-2019	13,56%	13,56%	-	4.701.769	4.701.769	4.701.769	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	29-04-2020	15,12%	15,12%	-	111.250	111.250	111.250	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Mensual	24-05-2022	11,47%	11,16%	-	3.184.053	3.184.053	3.184.053	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco Estado	CLP	Mensual	21-12-2022	14,58%	13,80%	-	3.232.343	3.232.343	3.232.343	-	-	-	-	-
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CLP	Anual	09-08-2021	4,59%	4,11%	458.140	1.377.728	1.835.868	1.835.868	1.262.105	-	-	1.262.105	1.262.105
Otros préstamos bancarios										1.851.656	20.630.051	22.481.707	22.303.106	22.590.391	2.432.759	-	25.023.150	26.282.647
Total préstamos bancarios										21.192.922	54.206.976	75.399.898	75.221.297	22.590.391	2.432.759	-	25.023.150	26.282.647

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

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

Detalles al 31 de diciembre de 2021

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\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	01-10-2020	4,37%	4,37%	1.843.298	-	1.843.298	1.843.298	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	15-02-2021	1,92%	1,83%	965.712	-	965.712	965.712	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-05-2021	1,62%	1,35%	-	219.705	219.705	219.705	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	08-07-2021	3,43%	3,02%	-	222.616	222.616	222.616	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	05-08-2021	3,87%	3,40%	-	76.555	76.555	76.555	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	05-08-2021	3,87%	3,40%	-	93.184	93.184	93.184	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-09-2021	5,31%	4,77%	-	107.223	107.223	107.223	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-09-2021	5,31%	4,77%	-	283.694	283.694	283.694	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	07-10-2021	6,17%	5,56%	-	76.187	76.187	76.187	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	07-10-2021	6,17%	5,56%	-	274.557	274.557	274.557	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	11-11-2021	8,06%	7,37%	-	188.712	188.712	188.712	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	30-11-2021	8,28%	7,55%	-	175.735	175.735	175.735	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	7,68%	7,68%	-	3.226.865	3.226.865	3.226.865	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	02-11-2021	2,17%	1,50%	-	394.140	394.140	394.140	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	20-12-2021	2,78%	2,00%	303.904	-	303.904	303.904	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-06-2021	3,15%	2,76%	-	330.793	330.793	330.793	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	23-09-2021	6,22%	5,64%	-	69.867	69.867	69.867	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2021	8,49%	7,80%	-	60.145	60.145	60.145	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	01-12-2021	8,53%	7,80%	75.789	-	75.789	75.789	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-04-2021	2,89%	2,64%	-	1.091.772	1.091.772	1.091.772	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-05-2021	2,91%	2,64%	-	389.867	389.867	389.867	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	10-06-2021	3,35%	3,00%	-	340.586	340.586	340.586	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	22-07-2021	4,28%	3,84%	-	180.441	180.441	180.441	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-08-2021	3,95%	3,48%	233.899	-	233.899	233.899	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-08-2021	4,24%	3,72%	179.912	-	179.912	179.912	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-09-2021	5,48%	4,92%	-	152.315	152.315	152.315	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-10-2021	6,37%	5,76%	-	245.291	245.291	245.291	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2021	8,49%	7,80%	-	172.448	172.448	172.448	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-12-2021	8,56%	7,80%	-	215.692	215.692	215.692	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-01-2020	5,64%	5,64%	-	143.471	143.471	143.471	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	23-03-2020	1,50%	1,50%	-	621.192	621.192	621.192	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-05-2020	7,80%	7,80%	-	456.388	456.388	456.388	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	17-06-2020	5,76%	5,76%	30.583	-	30.583	30.583	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	7,44%	7,44%	62.712	-	62.712	62.712	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-12-2020	7,80%	7,80%	-	118.445	118.445	118.445	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-04-2021	5,86%	5,64%	-	544.151	544.151	544.151	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	14-04-2021	5,98%	5,76%	504.773	-	504.773	504.773	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-05-2021	8,12%	7,80%	-	355.598	355.598	355.598	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	29-06-2021	8,19%	7,80%	-	255.112	255.112	255.112	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	08-07-2021	7,85%	7,44%	-	142.851	142.851	142.851	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	20-07-2021	4,28%	3,84%	204.212	-	204.212	204.212	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-08-2021	4,82%	4,32%	200.191	-	200.191	200.191	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-10-2021	6,40%	5,79%	-	1.035.122	1.035.122	1.035.122	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	19-11-2021	2,21%	1,50%	771.383	-	771.383	771.383	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	19-11-2021	2,21%	1,50%	146.286	-	146.286	146.286	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	21-12-2021	2,98%	2,20%	-	236.921	236.921	236.921	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$
76.455.471-K	Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	UF	Al Vencimiento	21-12-2021	2,98%	2,20%	-	259.249	259.249	259.249	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	27-10-2021	8,22%	7,56%	-	988.511	988.511	988.511	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	31-01-2020	2,92%	2,92%	518.922	-	518.922	518.922	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-12-2020	7,80%	7,80%	-	867.476	867.476	867.476	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	17-03-2021	2,68%	2,52%	460.883	-	460.883	460.883	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	15-04-2021	2,86%	2,64%	-	230.564	230.564	230.564	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-05-2021	2,81%	2,52%	247.009	-	247.009	247.009	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	10-06-2021	3,35%	3,00%	-	293.863	293.863	293.863	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-08-2021	3,95%	3,48%	205.093	-	205.093	205.093	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-09-2021	5,48%	4,92%	-	334.566	334.566	334.566	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	07-10-2021	6,37%	5,76%	-	280.260	280.260	280.260	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	11-11-2021	8,49%	7,80%	-	327.308	327.308	327.308	-	-	-	-	-
76.318.228-2	Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	14-12-2021	8,56%	7,80%	-	174.340	174.340	174.340	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	30-06-2021	3,75%	3,36%	-	2.022.728	2.022.728	2.022.728	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-07-2021	4,54%	4,08%	-	1.106.095	1.106.095	1.106.095	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-07-2021	4,54%	4,08%	-	454.140	454.140	454.140	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	05-10-2021	6,37%	5,76%	-	118.324	118.324	118.324	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CLP	Al Vencimiento	29-12-2021	8,60%	7,80%	-	185.480	185.480	185.480	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-12-2018	7,68%	7,68%	594.023	-	594.023	594.023	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	27-02-2019	7,68%	7,68%	255.744	-	255.744	255.744	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	04-04-2019	7,68%	7,68%	183.485	-	183.485	183.485	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-05-2019	7,68%	7,68%	594.274	-	594.274	594.274	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	10-06-2019	7,68%	7,68%	282.199	-	282.199	282.199	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	05-07-2019	7,68%	7,68%	186.386	-	186.386	186.386	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-08-2019	7,68%	7,68%	391.327	-	391.327	391.327	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	03-09-2019	7,68%	7,68%	255.077	-	255.077	255.077	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	02-10-2019	7,68%	7,68%	150.231	-	150.231	150.231	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	18-11-2019	7,68%	7,68%	141.403	-	141.403	141.403	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-12-2019	7,68%	7,68%	48.708	-	48.708	48.708	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inm. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	06-10-2021	6,97%	6,36%	113.702	-	113.702	113.702	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	4,68%	4,68%	1.015.470	-	1.015.470	1.015.470	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	20-12-2018	4,68%	4,68%	333.024	-	333.024	333.024	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	15-03-2019	4,68%	4,68%	328.880	-	328.880	328.880	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	17-07-2019	5,16%	5,16%	33.140	-	33.140	33.140	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-09-2019	4,68%	4,68%	259.628	-	259.628	259.628	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	24-09-2019	4,68%	4,68%	289.450	-	289.450	289.450	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	09-03-2020	4,68%	4,68%	260.011	-	260.011	260.011	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	28-12-2020	4,68%	4,68%	409.631	-	409.631	409.631	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	16-03-2021	4,84%	4,68%	115.512	-	115.512	115.512	-	-	-	-	-
76.712.550-K	Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	04-05-2021	6,26%	6,00%	112.595	-	112.595	112.595	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	11-05-2020	5,18%	5,18%	-	630.166	630.166	630.166	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	11-12-2020	6,85%	6,85%	-	521.609	521.609	521.609	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	25-01-2021	1,89%	1,85%	528.212	-	528.212	528.212	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	23-02-2021	1,93%	1,82%	272.911	-	272.911	272.911	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	26-03-2021	2,04%	1,86%	296.851	-	296.851	296.851	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	20-04-2021	2,14%	1,91%	-	334.510	334.510	334.510	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	13-05-2021	2,03%	1,75%	-	226.296	226.296	226.296	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	25-06-2021	2,96%	2,58%	-	433.279	433.279	433.279	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	29-07-2021	3,79%	3,33%	-	291.115	291.115	291.115	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	18-08-2021	4,19%	3,69%	-	196.989	196.989	196.989	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	05-10-2021	6,09%	5,48%	-	169.820	169.820	169.820	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	29-10-2021	7,15%	6,49%	-	71.503	71.503	71.503	-	-	-	-	-
76.868.949-0	Inm. Manquehue Sur Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	16-12-2021	8,44%	7,67%	-	62.005	62.005	62.005	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios procesos constructivos										14.406.435	23.077.837	37.484.272	37.484.272	-	-	-	-	-

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\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2021 M\$	Valor no descontado 31-12-2021 M\$
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CLP	Al Vencimiento	11-05-2021	5,61%	4,89%	-	4.716.308	4.716.308	4.716.308	9.297.521	-	-	9.297.521	9.297.521
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-08-2016	4,00%	4,00%	151.231	-	151.231	-	-	9.297.522	-	9.297.522	9.483.472
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,08%	4,08%	-	6.253	6.253	-	-	1.859.504	-	1.859.504	1.897.438
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SPA	Chile	76.697.522-4	Evolución Hipotecaria	UF	Mensual	29-11-2021	5,35%	5,35%	-	-	-	-	1.756.805	3.410.794	-	5.167.599	5.846.295
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	26-12-2018	7,56%	7,56%	1.618.287	-	1.618.287	1.618.287	-	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	97.004.000-5	Banco Chile	CLP	Al Vencimiento	08-01-2019	7,68%	7,68%	1.479.685	-	1.479.685	1.479.685	-	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	06-05-2019	4,40%	4,40%	2.631.355	-	2.631.355	2.631.355	-	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CLP	Al Vencimiento	11-12-2019	5,18%	5,18%	-	4.613.773	4.613.773	4.613.773	-	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	22-04-2020	8,04%	8,04%	31.435	-	31.435	31.435	-	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	29-04-2020	8,04%	8,04%	295.695	-	295.695	295.695	-	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CLP	Al Vencimiento	16-09-2020	8,04%	8,04%	163.876	-	163.876	163.876	-	-	-	-	-
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	UF	Al Vencimiento	18-06-2021	4,66%	4,30%	502.765	-	502.765	502.765	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SPA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	UF	Al Vencimiento	11-11-2021	3,88%	3,19%	-	1.556.346	1.556.346	1.556.346	-	-	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	01-09-2003	7,55%	7,55%	15.082	46.925	62.007	67.271	33.891	-	-	33.891	34.823
87.851.700-8	Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CLP	Anual	09-08-2021	4,59%	4,11%	125.560	1.321.616	1.447.176	1.447.176	3.090.212	-	-	3.090.212	3.090.212
Otros préstamos bancarios										7.014.971	12.261.221	19.276.192	19.123.972	14.178.429	14.567.820	-	28.746.249	29.649.761
Total préstamos bancarios										21.421.406	35.339.058	56.760.464	56.608.244	14.178.429	14.567.820	-	28.746.249	29.649.761

19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro para los cierres contables de los presentes Estados Financieros Consolidados es el siguiente:

19.1 Clasificación corriente y no corriente

	31-12-2022	31-12-2021
Pasivos por arrendamientos, corrientes	M\$	M\$
Obligaciones de arriendo	691.664	1.876.313
Total	691.664	1.876.313

	31-12-2022	31-12-2021
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	M\$	M\$
Obligaciones de arriendo	7.858.601	8.547.697
Total	7.858.601	8.547.697

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, generados por adquisición de bienes bajo dichas modalidades.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19.2. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 - 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 M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	No corriente al 31-12-2022 M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	14.861	14.861	29.722	59.444	60.076	4.705.101	4.824.621
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	166.883	495.059	661.942	2.001.943	722.413	309.624	3.033.980
Total arrendamiento										181.744	509.920	691.664	2.061.387	782.489	5.014.725	7.858.601

19.3. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2022 – 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 M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2022 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	No corriente al 31-12-2022 M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión SpA	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	14.861	14.861	29.722	59.444	60.076	4.705.101	4.824.621
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	203.459	594.727	798.186	2.253.704	751.235	313.014	3.317.953
Total arrendamiento										218.320	609.588	827.908	2.313.148	811.311	5.018.115	8.142.574

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19.4. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre 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 M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	No corriente al 31-12-2021 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%	118.323	345.757	464.080	1.000.555	-	-	1.000.555
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	13.117	13.117	26.234	104.940	4.179.889	-	4.284.829
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SpA	Chile	99.012.000-5	CNS Vida S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	811.272	-	811.272	-	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	141.537	433.190	574.727	1.738.659	1.250.355	273.299	3.262.313
Total arrendamiento										1.084.249	792.064	1.876.313	2.844.154	5.430.244	273.299	8.547.697

19.5. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre 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 M\$	3 a 12 meses M\$	Corriente al 31-12-2021 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	No corriente al 31-12-2021 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%	132.870	398.609	531.479	1.062.957	-	-	1.062.957
76.699.840-2	Manquehue Desarrollos Ltda.	Chile	99.185.000-7	Chilena Consolidada	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	13.117	13.117	26.234	104.940	4.179.889	-	4.284.829
76.410.647-4	Inmobiliaria El Peñón Manquehue SpA	Chile	99.012.000-5	CN Life S.A.	UF	Mensual	05-03-2019	5,50%	5,50%	811.272	-	811.272	-	-	-	-
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	179.589	538.767	718.356	2.030.741	1.326.198	276.291	3.633.230
Total arrendamiento										1.136.848	950.493	2.087.341	3.198.638	5.506.087	276.291	8.981.016

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	
	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Proveedores de materiales y servicios (*)	2.894.086	2.847.905	-	-
Acreedores en asociación (**)	-	-	1.237.081	1.297.203
Retenciones	1.376.361	1.622.086	-	-
Acreedores varios (***)	13.453.047	15.505.036	8.700.622	8.616.548
Total	17.723.494	19.975.027	9.937.703	9.913.751

(*) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 diciembre de 2022, entre los principales proveedores de artículos y materiales para la construcción relacionados al segmento Desarrollo Inmobiliario se encuentran Constructora A.R.V Ltda., GTD Teleductos S.A., Ingeniera y Construcción IZA Ltda., Cerámica Santiago Chile S.A., Archiplan Proyectos de Arquitectura S.A. y Los Castaños SpA por un total de M\$353.546, lo que representa un 12,22% del saldo de proveedores. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Enel Distribución Chile S.A., Aguas Manquehue S.A. y Eólica Simplex SpA por un monto de M\$122.013, representando un 4,22% 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 2021, entre los principales proveedores de materiales y servicios para la construcción relacionados al Negocio de Desarrollo Inmobiliario se encuentran Constructora Ingevec S.A., Compañía de Seguros Generales Continental S.A., Soledad Toledo, Comercial Domínguez Ltda. y Alfapeople Chile SpA, por un total de M\$420.907, lo que representa un 14,78% del saldo de proveedores. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Nueva Arquigestion SpA y Enel Distribución Chile S.A., por un monto de M\$88.712, representando un 3,11% 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	
	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Acciones Club	464.743	841.937	756.920	455.356
Anticipos de clientes	10.047.696	11.100.557	-	-
Otros acreedores (*)	2.940.608	3.562.542	7.943.702	8.161.192
Total	13.453.047	15.505.036	8.700.622	8.616.548

(*) En otros acreedores corriente y no corriente, la Sociedad incluye principalmente los desembolsos comprometidos según el acuerdo establecido por la filial 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\$9.508.908 y M\$9.501.194 al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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	31-12-2022			31-12-2021		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$
Hasta 30 días	2.617.785	149.088	2.766.873	2.336.594	158.850	2.495.444
31 a 60 días	99.364	-	99.364	257.686	-	257.686
61 a 90 días	-	-	-	-	-	-
91 a 120 días	-	-	-	-	-	-
121 a 365 días	-	-	-	-	-	-
366 y más	-	-	-	-	-	-
Total	2.717.149	149.088	2.866.237	2.594.280	158.850	2.753.130
Período promedio de pago (días)	31	30	31	33	30	33

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	31-12-2022			31-12-2021		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$
Hasta 30 días	7.282	4.236	11.518	48.439	-	48.439
31 a 60 días	8.461	-	8.461	20.061	-	20.061
61 a 90 días	7.870	-	7.870	12.757	-	12.757
91 a 120 días	-	-	-	11.480	-	11.480
121 a 365 días	-	-	-	705	-	705
366 y más	-	-	-	1.220	113	1.333
Total	23.613	4.236	27.849	94.662	113	94.775

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

Total cuadros 20.2 y 20.3	2.740.762	153.324	2.894.086	2.688.942	158.963	2.847.905
----------------------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

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	
	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Provisión gastos de post ventas (1)	2.236.891	2.464.824	365.158	370.723
Provisión costos obra (2)	5.350.882	3.680.897	338.202	-
Provisión costos urbanización (3)	3.407.620	3.667.176	25.407.470	22.347.796
Provisión dividendos por pagar (4)	2.650.644	2.710.786	-	-
Otras provisiones	1.186.756	848.448	-	-
Total	14.832.793	13.372.131	26.110.830	22.718.519

(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.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

(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) La provisión de dividendo por pagar corresponde al dividendo mínimo legal, que se calcula al 31 de diciembre de cada año y corresponde al 30% de la utilidad del ejercicio.

El detalle es el siguiente:

Concepto	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	8.835.479	9.035.953
Porcentaje de dividendo mínimo legal	30%	30%
Dividendo mínimo legal presentado en patrimonio	2.650.644	2.710.786

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

21.2. Movimiento de las provisiones

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022

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 2022	2.835.547	3.680.897	26.014.972	-	2.710.786	848.448	36.090.650
Aumento de provisiones	2.109.498	4.597.520	5.646.834	-	2.650.644	1.322.057	16.326.553
Disminución de provisiones	(2.342.996)	(2.589.333)	(2.846.716)	-	(2.710.786)	(983.749)	(11.473.580)
Cambios, total	(233.498)	2.008.187	2.800.118	-	(60.142)	338.308	4.852.973
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2022	2.602.049	5.689.084	28.815.090	-	2.650.644	1.186.756	40.943.623

Al 31 de diciembre de 2021

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 2021	1.883.112	3.953.782	22.114.309	1.542.993	-	443.679	29.937.875
Aumento de provisiones	1.942.727	4.213.697	8.084.429	-	2.710.786	987.181	17.938.820
Disminución de provisiones	(990.292)	(4.486.582)	(4.183.766)	(1.542.993)	-	(582.412)	(11.786.045)
Cambios, total	952.435	(272.885)	3.900.663	(1.542.993)	2.710.786	404.769	6.152.775
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2021	2.835.547	3.680.897	26.014.972	-	2.710.786	848.448	36.090.650

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	
	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Provisión de vacaciones	817.100	603.973	-	-
Provisión por indemnización por años de servicios	-	-	116.096	106.555
Total	817.100	603.973	116.096	106.555

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 2022	603.973	106.555	710.528
Provisiones adicionales	332.243	9.541	341.784
Provisión utilizada	(119.116)	-	(119.116)
Cambios, total	213.127	9.541	222.668
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	817.100	116.096	933.196

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 2021	516.563	100.474	617.037
Provisiones adicionales	306.850	6.081	312.931
Provisión utilizada	(219.440)	-	(219.440)
Cambios, total	87.410	6.081	93.491
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	603.973	106.555	710.528

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro es el siguiente:

Otros pasivos no financieros	Corriente		No corriente	
	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Ingresos diferidos (*)	778.248	617.035	-	-
Total	778.248	617.035	-	-

(*) 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 diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Movimiento otros pasivos no financieros año actual	Ingresos Diferidos por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	617.035
Adiciones	168.417
Imputación a resultados	(7.204)
Cambios, total	161.213
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	778.248

Movimiento otros pasivos no financieros año anterior	Ingresos Diferidos por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2021	528.010
Adiciones	91.939
Imputación a resultados	(2.914)
Cambios, total	89.025
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	617.035

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 2021	591.555.986
Acciones suscritas y pagadas	-
Acciones suscritas no pagadas	-
Número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2021	591.555.986
Acciones suscritas y pagadas	-
Acciones suscritas no pagadas	-
Número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2022	591.555.986

24.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 98.570.453, correspondiente a 591.555.986 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.

Dividendo mínimo	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Provisión dividendo mínimo	2.650.644	2.710.786
Total dividendo mínimo	2.650.644	2.710.786

Este dividendo se calcula al 31 de diciembre de cada año.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

En la Junta Ordinaria de Accionistas del 18 de abril de 2022 se acordó repartir un dividendo con cargo a las utilidades del ejercicio 2021 por M\$2.957.780, que representa un monto de \$5 por acción. Este valor se destinó a cubrir el dividendo mínimo registrado al 31 de diciembre de 2021 y un dividendo adicional de M\$246.994, de acuerdo con lo siguiente:

	M\$
Dividendo mínimo	2.710.786
Dividendo adicional	246.994
Total dividendo eventual	2.957.780

En la Junta Ordinaria de Accionistas del 29 de abril de 2021 se acordó repartir un dividendo eventual, con cargo a las utilidades acumuladas, por M\$881.502, que representa un monto de \$1,4901 por acción, de acuerdo con lo siguiente:

	M\$
Dividendo con cargo a utilidades acumuladas	881.502
Total dividendo eventual	881.502

24.4. Otras reservas

Patrimonio neto - otras reservas	Otras reservas varias M\$
Saldo al 1 de enero de 2022	(6.505)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(6.505)
Saldo al 1 de enero de 2021	(6.505)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(6.505)

24.5. Participaciones no controladoras

Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación en la subsidiaria %	31-12-2022		31-12-2021	
			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	26.335.621	4.495.774	30.282.818	2.301.594
Inmobiliaria Aguas Claras SpA (2)	Chile	30,00	537.589	728.637	1.407.058	187.325
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	30,00	1.297.469	(130.551)	1.428.020	46.966
Constructora Manquehue Ltda. (3)	Chile	0,01	67	(99)	(18)	(42)
Inmobiliaria Aguapiedra SpA (4)	Chile	30,00	1.320.532	567.044	2.248.930	151.010
Inmobiliaria Los Robles SpA (5)	Chile	30,00	1.206.440	489.575	716.866	71.285
Totales			30.697.718	6.150.380	36.083.674	2.758.138

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

(1) La filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., en Sesión de Directorio, realizada el 26 de octubre de 2022, acordó distribuir un dividendo provisorio de M\$8.000.000 con cargo a las utilidades del ejercicio 2022. Este dividendo provisorio equivale a \$84,418350 por acción.

En Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 12 de abril de 2022, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2021, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2021 de M\$2.181.153 y distribuir un dividendo adicional de M\$5.089.357.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 12 de abril de 2022, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$11.400.000, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 20 de abril de 2021, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2020, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2020 de M\$157.910 y distribuir un dividendo adicional de M\$369.485.

(2) La filial Inmobiliaria Aguas Claras SpA., en Sesión Extraordinaria de Directorio, realizada el 3 de octubre de 2022, acordó distribuir un dividendo provisorio de M\$1.100.000 con cargo a las utilidades del ejercicio 2022. Este dividendo provisorio equivale a \$1.100 por acción.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 3 de octubre de 2022, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$3.602.602, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas, realizada el 8 de abril de 2022, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2021, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2021 de M\$312.209 y distribuir un dividendo adicional de M\$312.209.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 31 de agosto de 2021, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$1.047.728, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas, realizada el 24 de marzo de 2021, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2020, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2020 de M\$271.252 y distribuir un dividendo adicional de M\$271.252.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de marzo de 2021, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$336.516, manteniendo el número de acciones.

(3) Con fecha 28 de febrero de 2022, se materializa escritura de modificación de la filial Constructora Manquehue Ltda., en donde se acuerda aumentar el capital de M\$12.719.914 a la suma de M\$12.279.680. Este aumento de capital, equivalente en pesos a M\$440.234, fue aportado por sus socios a prorrata de sus participaciones.

Con fecha 26 de febrero de 2021, se materializa escritura de modificación de la filial Constructora Manquehue Ltda., en donde se acuerda aumentar el capital de M\$8.936.592 a la suma de M\$12.279.680. Este aumento de capital, equivalente en pesos a M\$3.343.088, fue aportado por sus socios a prorrata de sus participaciones.

(4) La filial Inmobiliaria Aguapiedra SpA, en Sesión Extraordinaria de Directorio, realizada el 3 de octubre de 2022, acordó distribuir un dividendo provisorio de M\$1.000.000 con cargo a las utilidades del ejercicio 2022. Este dividendo provisorio equivale a \$875,748765 por acción.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 3 de octubre de 2022, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$1.237.387, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 8 de abril de 2022, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2021, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2021 de M\$251.683 y distribuir un dividendo adicional de M\$251.683.

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 16 de mayo de 2022, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$2.244.055, manteniendo el número de acciones.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

En Junta Extraordinaria de Accionistas realizada el 31 de agosto de 2021, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$898.052, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 24 de marzo de 2021, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2020, ratificando y absorbiendo un dividendo provisorio pagado en diciembre de 2020 por M\$284.776 y distribuir un dividendo adicional de M\$136.413.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de marzo de 2021, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$742.608, manteniendo el número de acciones.

(5) La filial Inmobiliaria Los Robles SpA, en Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 9 de noviembre de 2021, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$1.829.155, manteniendo el número de acciones.

En Junta Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 29 de marzo de 2021, acordó disminuir el capital social de la filial en M\$2.230.846, manteniendo el número de acciones.

En Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 24 de marzo de 2021, acordó distribuir el resultado del ejercicio 2020, destinando a absorber la pérdida acumulada por M\$97.067, destinar M\$455.860 para ratificar y absorber un dividendo provisorio y distribuir un dividendo adicional de M\$701.574.

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	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Ventas inmobiliarias	47.720.941	51.732.418
Ventas de macrolotes	16.562.182	17.649.814
Ventas constructoras	866.515	1.495.305
Otros ingresos	144.414	119.453
Total	65.294.052	70.996.990

El Grupo Manquehue no tiene componentes de financiación con sus clientes, ni tiene contraprestación variable.

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	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Costo inmobiliarias	33.434.446	39.711.635
Costo macrolotes	5.518.385	7.513.088
Costo constructoras	871.544	1.348.100
Incremento de costos por Covid-19	-	360.589
Total costos de ventas	39.824.375	48.933.412
Gastos del personal en gastos de administración:	5.236.764	4.908.433
<i>Gasto remuneraciones inmobiliarias</i>	4.811.558	4.264.886
<i>Gasto remuneraciones constructoras</i>	425.206	643.547
Otros gastos de administración	8.497.089	5.848.814
Incremento de gastos de administración por Covid-19	71.955	252.440
Depreciación en gasto de administración y ventas	883.538	932.585
Amortización	49.333	51.578
Total gastos de administración	14.738.679	11.993.850
Total	54.563.054	60.927.262

26.2. Costos y gastos de personal

El siguiente es el detalle de los gastos de personal:

Costos y gastos de personal	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Sueldos y salarios presentados en gastos	5.100.741	4.802.396
Beneficios a corto plazo a los empleados	4.283	5.591
Otros gastos al personal	131.740	100.446
Total gastos del personal	5.236.764	4.908.433

26.3. Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de la depreciación y amortización:

Depreciación y amortización	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Depreciación en costo	39.652	27.092
Depreciación en gasto de administración	883.538	932.585
Amortización	49.333	51.578
Total depreciación y amortización	972.523	1.011.255

26.4. Resultados financieros

El siguiente es el detalle de los resultados financieros:

Resultado financiero	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Ingresos financieros		
Intereses activos financieros	3.215.590	108.907
Otros intereses ganados en la operación	227.007	3.954
Total ingresos financieros	3.442.597	112.861
Costos financieros		
Gastos por préstamos bancarios	(1.574.413)	(1.350.300)
Gastos por arrendamientos	(183.882)	(274.248)
Otros gastos financieros	(175.735)	(168.061)
Total costos financieros	(1.934.030)	(1.792.609)

26.5. Otros ingresos y otros gastos

El siguiente es el detalle de los otros ingresos:

Otros ingresos	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Devolución de impuestos de años anteriores	157.235	98.589
Devolución contribuciones años anteriores	810.659	21.468
Ajustes de provisiones de años anteriores	-	63.208
Venta de activos fijos	55.934	231.566
Ajuste inversiones	314.561	-
Ingresos honorarios de gestión negocios conjuntos	-	135.960
Otros ingresos	225.200	106.898
Total otros ingresos	1.563.589	657.689

Otros gastos	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Ajuste activaciones año anterior	-	(2.657)
Cierres de negociación y acuerdo	(119.733)	(372.359)
Otros gastos	(9.672)	(10.577)
Total otros gastos	(129.405)	(385.593)

26.6. Resultado por unidad de reajuste

El detalle de los resultados por unidades de reajustes:

Resultados por unidades de reajuste	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Deudores por ventas	(603.327)	24.428
Cuentas por cobrar (pagar) a entidades relacionadas	1.130.974	511.941
Otros activos	1.197.234	712.079
Préstamos bancarios	(4.603.056)	(1.322.887)
Mitigaciones aguas lluvias	(1.211.161)	(674.970)
Otros pasivos	(779.535)	(239.821)
Total resultados por reajuste	(4.868.871)	(989.230)

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	31-12-2022		31-12-2021		Nota	Clasificación bajo NIIF 9
	Importe en libros M\$	Valor justo M\$	Importe en libros M\$	Valor justo M\$		
Activos corrientes						
Efectivo	2.416.447	2.416.447	17.605.722	17.605.722	5	Costo amortizado
Depósitos a plazo	34.954.326	34.954.326	412.252	412.252	5	Costo amortizado
Fondos mutuos	7.872.752	7.872.752	9.203.105	9.203.105	5	Valor razonable con cambios en resultado
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	22.112.410	22.112.410	44.352.665	44.352.665	8	Costo amortizado
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	393.425	393.425	1.369.571	1.369.571	9	Costo amortizado
Activos no corrientes						
Participaciones no cotizadas	346.391	346.391	305.752	305.752	6	Valor razonable con cambios en resultado
Cuentas por cobrar	2.000.902	2.000.902	1.321.677	1.321.677	8	Costo amortizado
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5.680.895	5.680.895	6.337.023	6.337.023	9	Costo amortizado
Total activos financieros	75.777.548	75.777.548	80.907.767	80.907.767		

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Pasivos financieros	31-12-2022		31-12-2021		Nota	Clasificación bajo NIIF 9
	Importe en libros M\$	Valor justo M\$	Importe en libros M\$	Valor justo M\$		
Pasivos corrientes						
Préstamos bancarios	75.399.898	75.399.898	56.760.464	56.760.464	18	Costo amortizado
Otros pasivos financieros	-	-	96.532	96.532	18	Costo amortizado
Pasivos por arrendamientos	691.664	691.664	1.876.313	1.876.313	19	Costo amortizado
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17.723.494	17.723.494	19.975.027	19.975.027	20	Costo amortizado
Pasivos no corrientes						
Préstamos bancarios	25.023.150	25.023.150	28.746.249	28.746.249	18	Costo amortizado
Pasivos por arrendamientos	7.858.601	7.858.601	8.547.697	8.547.697	19	Costo amortizado
Cuentas por pagar	9.937.703	9.937.703	9.913.751	9.913.751	20	Costo amortizado
Total pasivos financieros	136.634.510	136.634.510	125.916.033	125.916.033		

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	31-12-2022		
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Cuotas de fondos mutuos	7.872.752	-	-
Valor razonable con cambios en el resultado			
Inversiones no cotizadas	-	-	346.391
Total	7.872.752	-	346.391

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Activos financieros	31-12-2021		
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Cuotas de fondos mutuos	9.203.105	-	-
Valor razonable con cambios en el resultado			
Inversiones no cotizadas	-	-	305.752
Total	9.203.105	-	305.752

Reconciliación de activos financieros – inversiones no cotizadas:

Reconciliación	Nivel 3 M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2022	305.752	305.752
Total resultado	-	-
En ganancia o pérdida	40.639	40.639
En resultado integral	-	-
Adiciones (ventas)	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
Saldo final al 31-12-2022	346.391	346.391

Reconciliación	Nivel 3 M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01-01-2021	262.385	262.385
Total resultado	-	-
En ganancia o pérdida	43.367	43.367
En resultado integral	-	-
Adiciones (ventas)	-	-
Transferencia a otros niveles	-	-
Saldo final al 31-12-2021	305.752	305.752

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 Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad presenta las siguientes utilidades por acción:

Ganancias por acción	01-01-2022 31-12-2022 M\$	01-01-2021 31-12-2021 M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	8.835.479	9.035.953
Resultado disponible para accionistas comunes	-	-
Promedio ponderado de número de acciones, básico	591.555.986	591.555.986
Ganancia básica por acción (\$ por acción)	14,94	15,27
Ganancia básica por acción de operaciones continuas	14,94	15,27
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuas	-	-
Ganancia básica por acción (\$ por acción)	14,94	15,27

29. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad ha estructurado la segmentación de sus negocios en dos unidades; 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:**

Unidad de negocio enfocada 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:**

Unidad de negocio enfocada 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

	31-12-2022			
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Activos corrientes	153.224.717	17.377.080	(3.838.551)	166.763.246
Activos no corrientes	124.164.965	133.770.572	(70.351.206)	187.584.331
Activos, total	277.389.682	151.147.652	(74.189.757)	354.347.577
Pasivos corrientes	101.351.464	16.697.629	(3.844.595)	114.204.498
Pasivos no corrientes	27.514.305	51.257.772	(9.087.342)	69.684.735
Patrimonio	148.523.913	83.192.251	(61.257.820)	170.458.344
Pasivo y patrimonio, total	277.389.682	151.147.652	(74.189.757)	354.347.577

	31-12-2021			
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Activos corrientes	133.278.775	35.924.964	(3.295.345)	165.908.394
Activos no corrientes	127.732.541	127.201.893	(85.369.559)	169.564.875
Activos, total	261.011.316	163.126.857	(88.664.904)	335.473.269
Pasivos corrientes	82.203.130	17.682.859	(5.482.542)	94.403.447
Pasivos no corrientes	34.785.566	51.964.091	(15.586.294)	71.163.363
Patrimonio	144.022.620	93.479.907	(67.596.068)	169.906.459
Pasivo y patrimonio, total	261.011.316	163.126.857	(88.664.904)	335.473.269

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES
Estados de resultados por segmentos

31-12-2022				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	48.527.622	16.766.430	-	65.294.052
Costo de ventas	(34.335.680)	(5.488.695)	-	(39.824.375)
Resultado bruto	14.191.942	11.277.735	-	25.469.677
Gasto de administración	(11.692.508)	(3.046.171)	-	(14.738.679)
Resultado operacional	2.499.434	8.231.564	-	10.730.998
Otros resultados	7.650.461	5.970.137	(9.365.737)	4.254.861
Ganancia (pérdida)	10.149.895	14.201.701	(9.365.737)	14.985.859

31-12-2021				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	55.152.989	15.844.001	-	70.996.990
Costo de ventas	(42.988.737)	(5.944.675)	-	(48.933.412)
Resultado bruto	12.164.252	9.899.326	-	22.063.578
Gasto de administración	(9.305.760)	(2.688.090)	-	(11.993.850)
Resultado operacional	2.858.492	7.211.236	-	10.069.728
Otros resultados	6.792.144	59.311	(5.127.092)	1.724.363
Ganancia (pérdida)	9.650.636	7.270.547	(5.127.092)	11.794.091

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

	31-12-2022			
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	7.833.998	26.059.181	(10.814.833)	23.078.346
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	3.533.787	-	-	3.533.787
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	1.999.984	(21.404.504)	10.814.833	(8.589.687)
Disminución neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	13.367.769	4.654.677	-	18.022.446
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	13.367.769	4.654.677	-	18.022.446
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	19.886.653	7.334.426	-	27.221.079
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	33.254.422	11.989.103	-	45.243.525

	31-12-2021			
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	7.214.928	(5.601.631)	(164.941)	1.448.356
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1.140.748	107.691	(362.454)	885.985
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	(5.679.122)	4.770.966	527.395	(380.761)
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.676.554	(722.974)	-	1.953.580
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.676.554	(722.974)	-	1.953.580
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	17.210.098	8.057.401	-	25.267.499
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	19.886.652	7.334.427	-	27.221.079

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, no existe dependencia de clientes, y salvo por los mencionados en la nota 8.1.2), 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.

a) Al 31 de diciembre de 2022:

Mandante	Nombre de la obra	% sobre saldo de contratos de construcción Constructora Manquehue Ltda.	Ingresos del periodo M\$	Ingresos acumulados M\$	Saldo anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$	Grado de avance %
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Calle Acceso Colegio Pedregales	5%	691.926	691.926	3.059	-	98%
Inmobiliaria Los Huañiles Sa	Alto Polkura	7%	953.369	2.472.598	9.474	146.120	96%
Inmobiliaria Aguas Claras Spa	Aguas Claras Etapa 6	22%	2.969.411	3.430.598	57.811	-	93%
Inmobiliaria Aguapiedra Spa	Aguapiedra Etapa 5	22%	2.968.095	3.621.592	62.464	-	93%
Inmobiliaria Los Robles Spa	Los Robles Etapa 4	17%	2.299.264	4.791.780	-	-	100%
Inmobiliaria Los Montes Spa	Los Montes Etapa 4	11%	1.519.560	2.968.826	1.075	-	99%

b) Al 31 de diciembre de 2021:

Mandante	Nombre de la obra	% sobre saldo de contratos de construcción Constructora Manquehue Ltda.	Ingresos del periodo M\$	Ingresos acumulados M\$	Saldo anticipos recibidos M\$	Saldo retenciones M\$	Grado de avance %
Inmobiliaria Los Huañiles S.A.	Alto Polkura	10%	1.332.503	1.332.503	44.259	79.082	81%
Inmobiliaria Aguas Claras Spa	Aguas Claras Etapa 5	24%	3.078.285	3.184.413	121.339	-	85%
Inmobiliaria Aguapiedra Spa	Aguapiedra Etapa 4	20%	2.535.368	3.074.734	59.479	-	91%
Inmobiliaria Aguapiedra Spa	Aguapiedra Etapa 5	5%	653.498	653.498	644.192	-	18%
Inmobiliaria Los Robles Spa	Los Robles Etapa 4	19%	2.492.516	2.492.516	458.858	-	50%
Inmobiliaria Los Montes Spa	Los Montes Etapa 4	8%	1.061.882	1.061.882	282.603	-	46%

c) Contratos de construcción vigentes al 31 de diciembre de 2022:

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\$
17	32.095.889	(30.174.054)	(931.277)	2.020.709	146.120

d) Contratos de construcción vigentes al 31 de diciembre 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	17.615.462	(15.756.044)	(980.878)	2.657.668	79.082

31. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

31.1. Juicios y acciones legales

31.1.1. Juicios Civiles, laborales y otros

- Al 31 de diciembre de 2022, 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.
- 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 que se remita a la Corte de Apelaciones para entrar en conocimiento del recurso.

- 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, presenta 5 demandas, por indemnización de perjuicios por concepto de daño moral y por infracción al artículo 18 de la Ley de Urbanismo y Construcciones. El monto de las demandas es de M\$3.136.800.
- La filial Inmobiliaria Haras de Machalí Limitada, presenta 3 demandas, por indemnización de daños y perjuicios, por responsabilidad contractual con indemnización de perjuicios y por lucro cesante y daño moral. El monto de las demandas es de M\$333.682.
- La filial El Peñón Manquehue SpA, presenta 2 demandas en juicio sumario, por un monto total de M\$869.466.
- La filial Inmobiliaria Los Maderos SpA, presenta demandas de indemnización de perjuicios. El monto de la demanda es de M\$4.235.000.

Conclusión juicios civiles, laborales y otros:

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

31.1.2. Contingencias tributarias

- Con fecha 13 de abril de 2015, la sociedad 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 2 de octubre de 2020 se presentó recurso de apelación en la I. Corte de Apelaciones de Santiago. Con fecha 24 de diciembre de 2021 la I. Corte de Apelaciones de Santiago falló el recurso de apelación presentando en contra de la sentencia del Tribunal Tributario y Aduanero, confirmando sentencia de primera instancia. Dado el resultado adverso para los intereses de la Sociedad, se interpuso dentro del plazo legal recurso de casación en forma y fondo ante la Excelentísima Corte Suprema.

- 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. Con fecha 03 de mayo de 2021 el Tribunal dictó sentencia definitiva de primera instancia rechazando en todas sus partes el reclamo interpuesto y con fecha 26 de mayo de 2021 se presentó recurso de apelación en la I. Corte de Apelaciones de Santiago.
- 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. Con fecha 10 de febrero de 2020, la Sociedad presentó toda la documentación necesaria para acreditar los hechos sostenidos en el Reclamo. Con fecha 14 de julio de 2022 el Tribunal Tributario dictó sentencia de primera instancia que rechaza íntegramente el reclamo interpuesto en contra de la liquidación N°108. Con fecha 05 de agosto de 2022 se presentará recurso de apelación en la I. Corte de Apelaciones de Santiago.
- 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 I. 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. Con fecha 20 de septiembre de 2022 fueron los alegatos en el máximo Tribunal y se está a la espera del fallo de la misma.

- 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. Con fecha 07 de septiembre de 2022 se notifica el recíbase a prueba por el término legal en el 3° TTA y con fecha 05 de octubre de 2022 se acompaña documentos dentro del término probatorio. Con fecha 11 de enero de 2023, el tribunal dictó sentencia definitiva, resolviendo no ha lugar el Reclamo. Con fecha 31 de enero de 2023 se interpuso Recurso de Apelación y con fecha 02 de febrero de 2023 el tribunal resolvió ha lugar, concédase recursos de apelación interpuesto y elévense los alegatos a la Corte de Apelaciones de Santiago.
- 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. Actualmente se está a la espera por parte del tribunal, que reciba la causa a prueba.

Conclusión contingencias tributarias:

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

31.1.3. Juicios Arbitrales

- Al 31 de diciembre de 2022, 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 diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Banco Santander	01-06-2021	Manquehue Gestión Ltda.	Inmobiliaria Los Alamos de Colina Ltda	Capital de Trabajo	2.540.236
Banco Estado	09-08-2021	Manquehue Gestión Ltda.	Constructora Manquehue Ltda.	Capital de Trabajo	3.645.076
Banco BCI	07-05-2015	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Línea boleta de garantía	625.888
Banco BCI	10-06-2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval capital de trabajo	463.262
Total					7.274.462

Al 31 de diciembre de 2021:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Banco Santander	01-06-2021	Manquehue Desarrollos Ltda.	Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Capital de Trabajo	4.063.796
Banco Estado	09-08-2021	Manquehue Desarrollo Ltda.	Constructora Manquehue Ltda.	Capital de Trabajo	4.647.780
Banco BCI	10-06-2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Constructora Manquehue Ltda.	Aval capital de trabajo	369.466
Banco BCI	07-05-2015	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Línea boleta de garantía	643.777
Total					9.724.819

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.3. Garantías

31.3.1. Hipotecas

El detalle de hipotecas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Propietario	Tipo de garantía	Valor contable del activo al 31-12-2022 M\$	Valor contable del activo al 31-12-2021 M\$
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	Hipoteca	306.887	4.518.258
Inmobiliaria Manquehue S.A.	Hipoteca	1.423.995	1.423.995
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Hipoteca	5.510.784	5.548.068
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Hipoteca	29.487.989	38.395.876
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Hipoteca	6.507.909	8.431.906
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Hipoteca	1.907.516	4.768.663
Inmobiliaria Los Robles SpA	Hipoteca	1.708.142	7.101.860
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Hipoteca	2.529.887	3.537.052
Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Hipoteca	201.387	201.387
Inmobiliaria Los Montes SpA	Hipoteca	4.334.425	4.164.674
El Peñón Manquehue SpA	Hipoteca	3.362.078	362.581
Manquehue Desarrollos Ltda.	Hipoteca	-	8.157.502
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda	Hipoteca	3.901.227	4.430.175
Inmobiliaria Tte. Montt 1980 SpA	Hipoteca	348.488	2.591.582
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Hipoteca	13.245.232	8.790.097
Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Hipoteca	3.695.417	2.662.870
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Hipoteca	13.276.180	-
Manquehue Gestión Ltda.	Hipoteca	15.854.158	-
Total		107.601.701	105.086.546

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 31-12-2022	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2021
Alto Hacienda	Acciones	Manquehue Desarrollos Ltda.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Prenda	Inmobiliaria Alto Hacienda Spa	-	(746.340)
Alto Hacienda	Acciones	Manquehue Gestión Ltda.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Prenda	Inmobiliaria Alto Hacienda Spa	(350.408)	-
Total						(350.408)	(746.340)

31.3.3. Boletas de garantías entregadas

Institución	Garante	31-12-2022 UF	31-12-2021 UF
Banco BCI	Inmobiliaria Manquehue S.A.	31.020,05	32.557,83
Banco BCI	Constructora Manquehue Ltda.	685,10	-
Banco BCI	Inmobiliaria Manuel Montt SpA	12,18	-
Banco Santander	Piedra Roja Desarrollo Inmobiliario S.A.	-	5.000,00
Banco Santander	Manquehue Desarrollos Ltda.	-	30.769,70
Banco Santander	Manquehue Gestión Ltda.	30.769,70	-
Total		62.487,03	68.327,53

31.3.4. Pólizas de garantías entregadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad mantiene pólizas de garantías por ventas en verde y urbanizaciones por un monto de UF770.346,68 y UF791.517,61, 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 diciembre de 2022 y 2021.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

31.4. Covenants

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales mantenían covenants asociado al contrato de arrendamiento entre CNLife Compañía Consorcio Nacional de Seguros de Vida S.A. y la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 este contrato no se encuentra vigente y en consecuencia no hay covenants vigentes.

32. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente para los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Empresa	31-12-2022				31-12-2021			
	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
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	-	-	1	1	-	-	1	1
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	-	-	1	1	-	-	2	2
Chicureo Comercial S.A.	-	-	-	-	-	-	1	1
Constructora Manquehue Ltda.	2	32	309	343	-	38	408	446
Hacienda Chicureo S.A.	-	-	1	1	-	-	1	1
Inmobiliaria Manquehue S.A.	1	1	1	3	1	-	-	1
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.	-	-	-	-	-	-	3	3
Manquehue Servicios Ltda.	5	32	34	71	3	27	41	71
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	1	1	1	3	1	1	-	2
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	-	-	2	2	-	-	3	3
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.	-	-	-	-	-	-	3	3
Inmobiliaria Teniente Montt 1980 Spa	-	-	-	-	-	-	1	1
Total general	9	66	352	427	5	66	468	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 diciembre de 2022 y 2021, asciende a U.F.3.024 y U.F.14.763, respectivamente. El monto que la Sociedad tiene comprometido desembolsar en el futuro asciende a U.F.106.497.

34. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2023 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados no se han registrado hechos posteriores que puedan afectarlos significativamente.

* * * * *