

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Por el período de tres meses terminados al
31 de marzo de 2025 y el año terminado al 31 de
diciembre de 2024



INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS	3
	ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CLASIFICADOS	3
	ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	5
	ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	7
	ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	8
II.	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS	10
1.	INFORMACIÓN GENERAL	10
1.1.	Constitución y operación de la Sociedad	10
1.2.	Descripción del negocio	11
1.3.	Inscripción en el Registro de Valores	12
1.4.	Segmentos de negocios	12
2.	RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES .	13
2.1.	Estados Financieros Consolidados Intermedios	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	29
2.9.	Inventarios	30
2.10.	Activos intangibles distintos a la plusvalía	31
2.11.	Menor valor o plusvalía comprada (Goodwill)	31
2.12.	Propiedades, planta y equipo	32
2.13.	Propiedades de inversión	32
2.14.	Costos financieros	33
2.15.	Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	33
2.16.	Préstamos que devengan intereses	34
2.17.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	34
2.18.	Provisiones	34
2.19.	Beneficios a los empleados	35
2.20.	Arrendamientos	35
2.21.	Contratos de construcción	37
2.22.	Capital social	38
2.23.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	38
2.24.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	38
2.25.	Reconocimiento de ingresos	38
2.26.	Distribución de dividendos	40
2.27.	Compensación de saldos y transacciones	40
2.28.	Ganancias por acción	41
2.29.	Medio ambiente	41

2.30.	Moneda extranjera	41
3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	41
3.1.	Riesgo de mercado.....	42
3.2.	Riesgos legales.....	42
3.3.	Riesgos financieros.....	43
3.4.	Riesgo de terrenos.....	46
3.5.	Riesgos de construcción.....	46
3.6.	Riesgo por la naturaleza cíclica del negocio	47
3.7.	Riesgo de postventa	47
3.8.	Riesgo laboral.....	47
3.9.	Riesgo de restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	48
3.10.	Riesgo de seguridad de la información	48
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	48
4.1.	Estimación del deterioro de activos.....	49
4.2.	Estimación de reconocimiento de ingresos de construcción.....	49
4.3.	Estimación provisión garantía legal.....	50
4.4.	Valor neto realizable	50
4.5.	Provisión costos de urbanización y mitigaciones	50
4.6.	Litigios y contingencias	50
4.7.	Activos por impuestos diferidos	50
5.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	51
6.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	54
7.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	54
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO.....	55
9.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	59
9.1.	Saldos y transacciones con entidades relacionadas.....	60
9.2.	Directorio y Gerencia de la Sociedad	64
10.	INVENTARIOS	65
11.	ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	67
12.	INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	70
13.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA.....	72
14.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.....	74
14.1.	Detalle de los rubros.....	74
14.2.	Vidas útiles.....	75
14.3.	Reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo.....	76
14.4.	Información adicional propiedades, planta y equipo	77
15.	ACTIVOS POR DERECHO DE USO.....	78
15.1.	Detalle de los rubros.....	78
15.2.	Reconciliación de activos por derecho de uso	79
16.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	80
16.1.	Información adicional propiedades de inversión	81

17. IMPUESTOS DIFERIDOS Y GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	82
17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos	82
17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	83
17.3. Resultado por impuesto a las ganancias	84
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	85
18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses	85
18.2. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado	86
18.3. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado	91
18.4. Otros pasivos financieros	96
19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	97
19.1. Clasificación corriente y no corriente.....	97
19.2. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2025 - valor contable	98
19.3. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2025 – valores no descontados.....	98
19.4. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 - valor contable.....	99
19.5. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 – valores no descontados.....	99
20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	100
21. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	102
21.1. Provisiones – saldos	102
21.2. Movimiento de las provisiones.....	104
22. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	105
22.1. Movimiento de beneficios a los empleados	105
23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	106
24. PATRIMONIO NETO.....	107
24.1. Capital suscrito y pagado	107
24.2. Número de acciones suscritas y pagadas	107
24.3. Dividendos	107
24.4. Otras reservas	108
24.5. Participaciones no controladoras.....	109
24.6. Gestión de capital	110
25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	110
26. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	111
26.1. Costos y gastos por naturaleza	111
26.2. Costos y gastos de personal	111
26.3. Depreciación y amortización.....	112
26.4. Resultados financieros.....	112
26.5. Otros ingresos y otros gastos	113
26.6. Resultado por diferencias de cambio	113
26.7. Resultado por unidad de reajuste	114
27. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	115
27.1. Valor razonable de los instrumentos financieros.....	115
27.2. Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable	117

28. UTILIDAD POR ACCIÓN.....	118
29. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.....	118
30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	122
30.1. Juicios y acciones legales	122
30.2. Compromisos y restricciones.....	125
30.3. Garantías	126
30.4. Covenants.....	128
31. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.....	129
32. MEDIO AMBIENTE	129
33. HECHOS POSTERIORES	129

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

I. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CLASIFICADOS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

	Nº	31-03-2025	31-12-2024
	Nota	(No auditado)	
		M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	17.441.450	20.365.462
Otros activos no financieros	7	17.508	17.508
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, neto	8	26.936.809	31.302.526
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	474.940	483.019
Inventarios	10	117.887.679	116.521.226
Activos por impuestos	11	14.235.184	12.350.111
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		176.993.570	181.039.852

ACTIVOS NO CORRIENTES

Otros activos financieros	6	383.714	379.004
Otros activos no financieros	7	437.706	442.083
Cuentas por cobrar	8	1.955.098	1.942.769
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	3.697.412	3.710.666
Inventarios	10	25.146.482	24.958.515
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	4.211.834	4.140.008
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	835.289	845.530
Propiedades, planta y equipo	14	786.993	870.928
Activos por derecho de uso	15	12.553.054	7.279.493
Propiedades de inversión	16	87.102.981	91.819.347
Activos por impuestos diferidos	17	53.373.662	51.475.018
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		190.484.225	187.863.361
TOTAL DE ACTIVOS		367.477.795	368.903.213

Las notas adjuntas números 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS CLASIFICADOS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

PASIVOS CORRIENTES	N° Nota	31-03-2025	31-12-2024
		(No auditado) M\$	M\$
Otros pasivos financieros	18	86.447.687	83.668.938
Pasivos por arrendamientos	19	1.930.864	759.149
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	15.891.408	16.016.587
Otras provisiones	21	9.396.691	11.624.728
Pasivos por impuestos	11	1.170.060	1.161.177
Provisiones por beneficios a los empleados	22	408.208	459.713
Otros pasivos no financieros	23	748.424	749.153
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		115.993.342	114.439.445
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	16.495.470	30.926.594
Pasivos por arrendamientos	19	18.994.469	7.371.592
Cuentas por pagar	20	10.542.416	10.439.666
Pasivos por impuestos diferidos	17	256.534	249.798
Otras provisiones	21	30.538.498	30.340.493
Provisiones por beneficios a los empleados	22	130.430	130.310
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		76.957.817	79.458.453
TOTAL PASIVOS		192.951.159	193.897.898
PATRIMONIO			
Capital emitido	24.2	98.570.453	98.570.453
Sobreprecio en colocación de acciones		3.448.858	3.448.858
Ganancias acumuladas		42.710.705	42.591.325
Otras reservas	24.4	(286.099)	(85.009)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		144.443.917	144.525.627
Participaciones no controladoras	24.5	30.082.719	30.479.688
TOTAL PATRIMONIO		174.526.636	175.005.315
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		367.477.795	368.903.213

Las notas adjuntas números 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultados por función	N° Nota	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Ingresos de actividades ordinarias	25	10.461.471	8.248.950
Costo de ventas	26.1	(8.598.312)	(6.067.116)
Ganancia bruta		1.863.159	2.181.834
Gasto de administración	26.1	(3.250.064)	(2.766.137)
Otros ingresos	26.5	267.787	89.867
Otros gastos	26.5	(47.364)	(4.205)
Ingresos financieros	26.4	312.589	466.431
Costos financieros	26.4	(839.000)	(530.465)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	45.342	(106.226)
Resultados por diferencias de cambio	26.6	302.548	-
Resultados por unidades de reajuste	26.7	(180.085)	(272.596)
Pérdida antes de impuestos		(1.525.088)	(941.497)
Ingreso por impuestos a las ganancias	17	1.607.705	760.383
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		82.617	(181.114)
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		82.617	(181.114)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	28	119.380	(258.627)
(Pérdida) ganancia atribuible a participaciones no controladoras	24.5	(36.763)	77.513
Ganancia (pérdida)		82.617	(181.114)
Ganancia (pérdida) por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica:			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuas (en pesos)	28	0,20	(0,44)
Ganancia (pérdida) por acción diluidas:			
Ganancia (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuas (en pesos)	28	0,20	(0,44)

Las notas adjuntas números 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultado integral	N° Nota	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Ganancia (pérdida)		<u>82.617</u>	<u>(181.114)</u>
Componentes de otro resultado integral antes de impuestos			
Pérdida por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos		<u>(201.090)</u>	<u>-</u>
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del año, antes de impuestos		<u>(201.090)</u>	<u>-</u>
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral		<u>-</u>	<u>-</u>
Total impuesto a las ganancias relativo a otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del año		<u>-</u>	<u>-</u>
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del año		<u>(201.090)</u>	<u>-</u>
Resultado integral total		<u>(118.473)</u>	<u>(181.114)</u>
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(81.710)	(258.627)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		(36.763)	77.513
Resultado integral total		<u>(118.473)</u>	<u>(181.114)</u>

Las notas adjuntas números 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Nota	Capital emitido	Sobreprecio en colocación de acciones	Reservas de coberturas de flujo de caja	Otras reservas	Total otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2025		98.570.453	3.448.858	(76.672)	(8.337)	(85.009)	42.591.325	144.525.627	30.479.688	175.005.315
Cambio en patrimonio										
Útilidad		-	-	-	-	-	119.380	119.380	(36.763)	82.617
Otro resultado integral		-	-	(201.090)	-	(201.090)	-	(201.090)	-	(201.090)
Resultado integral		-	-	(201.090)	-	(201.090)	119.380	(81.710)	(36.763)	(118.473)
Dividendos	24.3	-	-	-	-	-	-	-	(267.061)	(267.061)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	-	(93.145)	(93.145)
Total de cambios en patrimonio		-	-	(201.090)	-	(201.090)	119.380	(81.710)	(396.969)	(478.679)
Saldo final al 31.03.2025 (No auditado)	24	98.570.453	3.448.858	(277.762)	(8.337)	(286.099)	42.710.705	144.443.917	30.082.719	174.526.636

Estado de cambios en el patrimonio	Nota	Capital emitido	Sobreprecio en colocación de acciones	Reservas de coberturas de flujo de caja	Otras reservas	Total otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 01.01.2024		98.570.453	3.448.858	-	(8.337)	(8.337)	40.254.402	142.265.376	30.607.741	172.873.117
Cambio en patrimonio										
Ganancia		-	-	-	-	-	(258.627)	(258.627)	77.513	(181.114)
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	-	-	(258.627)	(258.627)	77.513	(181.114)
Aumento de capital	24.5	-	-	-	-	-	-	-	385.199	385.199
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	-	-	(258.627)	(258.627)	462.712	204.085
Saldo final al 31.03.2024 (No auditado)	24	98.570.453	3.448.858	-	(8.337)	(8.337)	39.995.775	142.006.749	31.070.453	173.077.202

Las notas adjuntas números 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	Nº Nota	01-01-2025 31-03-2025 M\$	01-01-2024 31-03-2024 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		16.886.909	10.729.187
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(16.995.720)	(16.621.292)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(1.087.440)	(991.693)
Dividendos pagados	9.1.3	(267.061)	-
Intereses recibidos		303.761	465.879
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de la operación		(1.159.551)	(6.417.919)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		-	(1.797)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		8.074	27.043
Compras de propiedades, planta y equipo		(1.928)	(143.287)
Cobros a entidades relacionadas		3.123	-
Dividendos recibidos	9.1.3	-	137.704
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		9.269	19.663

Las notas adjuntas números 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024

(Expresados en Miles de Pesos – M\$)

	N° Nota	01-01-2025 31-03-2025 M\$	01-01-2024 31-03-2024 M\$
Estado de flujos de efectivo (continuación)			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	9.1.3	-	385.198
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	5	10.337.000	7.546.900
Pagos de préstamos	5	(22.960.738)	(5.955.235)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	5	(43.671)	(22.562)
Intereses pagados	5	(1.773.176)	(1.477.024)
Otras entradas de efectivo	5d	12.666.855	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiación		(1.773.730)	477.277
Decremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(2.924.012)	(5.920.979)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(2.924.012)	(5.920.979)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		20.365.462	30.711.993
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	5	17.441.450	24.791.014

Las notas adjuntas números 1 a 33 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

II. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operación de la Sociedad

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

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

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

Los principales accionistas de Inmobiliaria Manquehue S.A. son Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión, 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. y Roble Ocho S.A.

El objeto de la sociedad es: (a) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios; (b) La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, sean bienes raíces rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos, y la construcción de edificios de cualquier especie, en éstos u otros bienes por cuenta propia o ajena; (c) La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a 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 Inmobiliaria y 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 incorporeales 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 88% 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 Inmobiliaria y 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) Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.

Con fecha 28 de diciembre de 2023 se materializa escritura de modificación de sociedad de la filial Constructora Manquehue Ltda., en donde se establece lo siguiente: a) La filial Manquehue SpA adquiere el 0,01% de participación que mantenía Claudio Olivares Collado en Constructora Manquehue Ltda., con esto, el Grupo Manquehue queda con el 100% de su participación, b) se acuerda modificar la razón social de Constructora Manquehue Ltda. a Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda. y c) se acuerda disminuir el capital social desde M\$14.254.436 a la suma de M\$671.313, equivalente a una disminución de M\$13.583.123.

Con fecha 29 de marzo de 2023, de acuerdo con el plan estratégico de la Compañía, que define concentrar el foco de operaciones en las unidades de negocio de desarrollo Inmobiliario en Extensión (casas) y Densidad (departamentos) y Macrolotes (Piedra Roja), se realizó la desvinculación de los últimos ejecutivos y equipo de trabajo de Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.

De esta forma, tanto las obras de casas como de edificios son y serán contratados con terceros expertos en ese tipo de obras, vía licitaciones y con contratos de construcción por suma alzada y administración delegada, dependiendo de las características del proyecto.

iv) Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

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, Inmobiliaria Manquehue S.A. ya sea de forma directa o a través de sus filiales, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios como Aguas Claras, Los Robles, Aguapiedra, Los Montes y el terreno para el desarrollo del proyecto Vista del Valle, ha debido comprar de forma competitiva a Piedra Roja los terrenos requeridos para su desarrollo a valores de mercado, transformándose Inmobiliaria Manquehue S.A. en uno más de los potenciales clientes inmobiliarios de Piedra Roja.

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.

La Administración es la responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados por el tipo de negocio como desarrollo inmobiliario y macrolotes. Esta información se detalla en Nota N° 29.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y CAMBIOS CONTABLES

2.1. Estados Financieros Consolidados Intermedios

a. Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados intermedios, se presentan en pesos chilenos y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales (en adelante, indistintamente el “Grupo Manquehue”, el “Grupo” o la “Sociedad”). Los estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 intermedios han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a los importes revaluados o valores razonables al final de cada ejercicio, como se explica en las políticas contables más adelante. Por lo general, el costo histórico está basado en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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

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

b. Período contable

Los presentes estados financieros consolidados intermedios incluyen los siguientes estados:

- Estados consolidados de situación financiera intermedios al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.
- Estados consolidados intermedios de resultados integrales por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.
- Estados consolidados intermedios de cambios en el patrimonio neto por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.
- Estados consolidados intermedios de flujos de efectivo directo por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024.

c. Responsabilidad de la información

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

Los presentes estados financieros consolidados intermedios fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 29 de mayo de 2025.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Falta de Intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Modificaciones a las normas de sostenibilidad (SASB) para mejorar su aplicabilidad internacional	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 18, Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027
NIIF 19, Subsidiarias Sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, Volumen 11 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.

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

2.3. Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Participaciones no controladoras - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora.

Cambios en las participaciones de la Sociedad en filiales existentes

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio. Cualquier diferencia entre el importe por el que se ajustan los intereses minoritarios y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio neto y se atribuye a los propietarios de la controladora. No se realiza ningún ajuste en el importe en libros de la plusvalía, ni se reconocen ganancias o pérdidas en la cuenta de resultados. Cuando se pierde control de una filial, se reconoce una ganancia o pérdida en resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida; y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y pasivos de la filial y cualquier participación no controladora.

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

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

2.4. Entidades subsidiarias

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

RUT	Nombre Sociedad	País	Tipo de relación	Porcentaje de participación			
				31-03-2025 (No auditado)			31-12-2024
				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
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Chile	Filial	99,90	0,10	100,00	100,00
76.335.860-7	Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	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
76.072.000-3	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
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., en liquidación	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
76.768.550-5	Manquehue Gestión 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

2.5. Moneda funcional

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

2.6. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

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

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

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

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

2.7. Instrumentos financieros

Los activos 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.

2.7.4 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad mantiene instrumentos para cubrir la exposición de riesgo en moneda extranjera y tasa de interés.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos al valor razonable y los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurrir.

Los cambios en el valor razonable se registran directamente en resultados, salvo que el derivado haya sido designado contablemente como instrumento de cobertura de flujo de efectivo y se den todas las condiciones establecidas por las NIIF para aplicar contabilidad de cobertura, entre ellas, que la cobertura sea altamente efectiva, en cuyo caso su registro es el siguiente:

Cobertura de flujo de efectivo: Los cambios en el valor razonable son reconocidos directamente en el patrimonio en el rubro Reserva de Cobertura de Flujos de Caja en la medida que la cobertura sea efectiva. Las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas en dicho rubro se traspasan a resultados en el mismo ejercicio que la partida cubierta afecta el resultado. Cuando una partida de cobertura es un activo no financiero, el monto reconocido en este rubro es transferido como parte del valor libro del activo cuando es reconocido. En la medida que la cobertura o una parte de ella no sea efectiva, los cambios en el valor razonable son reconocidos con cargo o abono a Resultados Integrales. Si el instrumento de cobertura ya no cumple con los criterios de la contabilización de cobertura, caduca, es vendido, es suspendido o ejecutado, esta cobertura se descontinúa de forma prospectiva.

Cuando un instrumento derivado no es mantenido para negociación y no es designado para una relación que califique de cobertura, todos los cambios en el valor razonable son reconocidos inmediatamente con cargo o abono a Resultados Integrales.

La Sociedad también evalúa la existencia de derivados implícitos en contratos e instrumentos financieros para determinar si sus características y riesgos están estrechamente relacionados con el contrato principal, siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a valor razonable. En caso de no estar estrechamente relacionados, son registrados separadamente contabilizando las variaciones de valor en la cuenta de resultados consolidada.

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.

Los inventarios según su naturaleza y grado de avance de construcción se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos para futuros proyectos. En el estado de situación financiera consolidado se presentan en la porción corriente los inventarios de proyectos inmobiliarios que han comenzado con su construcción, y que la Sociedad espera realizar en el ciclo normal de su operación. Se clasifican en la porción no corriente aquellos inventarios que se han adquirido, pero para los que aún no se ha comenzado con la construcción.

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

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

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

2.10. Activos intangibles distintos a la plusvalía

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

Las vidas útiles de los activos intangibles se evalúan como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas se amortizan durante la vida útil económica y su deterioro se evalúa cada vez que existen indicadores que el activo intangible pueda estar deteriorado. El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas se probará 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 intangibles 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 intermedios.

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 las propiedades, planta y equipo se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales distribuidos sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

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

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

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

2.13. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

2.14. Costos financieros

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

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

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

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

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

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

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios no existen indicadores que permitan concluir que alguno de los activos no financieros tenga un riesgo de pérdidas de valor por deterioro. Para el caso de la plusvalía, se evalúan por medio de proyecciones de ventas de las unidades generadoras de efectivo la recuperabilidad de dicho activo. La venta de las viviendas representa la disminución de la plusvalía, el cual se efectúa en cada ejercicio.

2.16. Préstamos que devengan intereses

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

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

2.17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

2.18. Provisiones

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

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

Las provisiones por concepto de urbanización y mitigaciones 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 marzo de 2025 (No auditado)	4,04%
31 de diciembre de 2024	4,00%

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 leaseback que la Sociedad presenta, corresponden a transacciones asociadas a terrenos, los que son contabilizados como activos por derecho de uso al mismo valor que estos bienes tenían antes de la operación. Los pasivos reconocidos se presentan formando parte de los pasivos por arrendamientos y corresponden a la deuda financiera que es igual a los recursos de la transferencia, según lo señalado por NIIF 16.

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 sí, 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 de activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando la Sociedad espera realizar los activos y liquidar los pasivos en el ciclo normal de su operación, incluso cuando no se espere su realización dentro del periodo de doce meses a partir de la fecha del periodo de presentación. El ciclo normal de la operación de la Sociedad es el periodo comprendido desde el inicio de los desembolsos asociados a las obras en ejecución de los proyectos inmobiliarios bajo un plan de desarrollo y su realización en efectivo o equivalentes al efectivo.

La Sociedad clasifica como no corriente todos los activos y pasivos que no cumplan con la condición indicada en el párrafo anterior.

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

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

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

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

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

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

2.28. Ganancias por acción

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

2.29. Medio ambiente

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

2.30. Moneda extranjera

La Sociedad presenta al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 un pagaré en moneda extranjera (USD), el que se convierte a la moneda funcional (peso chileno) utilizando el tipo de cambio vigente al cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios. Las otras transacciones que efectúa 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.

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”. Por su parte, la variación de la tasa de cambio del pagaré en USD es registrada en el Estado Consolidado de Resultados Integrales en el ítem “Resultados por diferencias de cambio”.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

Manquehue es consciente de los riesgos inherentes a su negocio y ha identificado los principales factores de riesgo, que incluyen aspectos financieros, legales, de mercado y otros. La empresa ha implementado un sistema de gestión de riesgos para mitigar estos peligros, el cual es monitoreado constantemente por el equipo directivo. El análisis y las acciones tomadas 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 está sujeto a cambios en variables como tasas de interés, desempleo, inflación y variaciones en los precios de los materiales entre otros. Para reducir el impacto de estas variaciones, la Compañía ha adoptado diversas medidas, entre las que destacan:

Relaciones sólidas con entidades financieras, permitiendo una mayor fluidez en las negociaciones de préstamos y sus condiciones.

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 mensualmente.

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, entre otras, aquellos referidos a 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 1959. 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)

Si bien, la Ley N° 21.558, publicada en el Diario Oficial con fecha 25 de abril de 2023 posterga la eliminación del Crédito Especial para Empresas Constructoras hasta el 1° de enero de 2027 y modifica el régimen de transición aplicable durante su vigencia, regulado en los artículos quinto, sexto y sexto bis, todos transitorios, de la Ley N° 21.420, permitiendo usar el 100% del CEEC para todos aquellos proyectos que hubiesen obtenido el permiso de edificación con anterioridad al 30 de abril del 2024. La eliminación de este beneficio generará que los costos de obra sean más altos y traspasados de forma directa a las inmobiliarias, generando una reducción en los márgenes y por ende menores utilidades para los proyectos a menos que dicho aumento de costo sea traspasado también al cliente final. Cabe destacar que los proyectos que actualmente desarrolla la Compañía son objeto del crédito señalado. Para mitigar los potenciales efectos futuros de la eliminación del crédito, la Sociedad está trabajando anticipadamente en la reevaluación de proyectos futuros.

3.2.2 Demandas y juicios

La Compañía ha identificado el riesgo de demandas legales o juicios de clientes relacionados principalmente con la postventa. Para mitigar estos riesgos, se ha fortalecido no solo la gestión de la postventa, sino que también la gestión de supervisión técnica a las obras, manteniendo una continua participación en el diseño, en las especificaciones técnicas de los proyectos y en el proceso constructivo, supervisando la calidad del inmueble con anterioridad a la entrega al cliente.

Adicionalmente, la Compañía monitorea a través de herramientas especializadas el riesgo de cada proveedor y subcontrato, estableciendo controles específicos en materia de certificación laboral, seguridad y solvencia financiera.

Respecto del resguardo de los terrenos de la Compañía frente a tomas ilegales y reclamos legales respecto de su mantención, la compañía ha fortalecido la vigilancia de sus predios, la permanente mantención y limpieza, así como el refuerzo en la asesoría legal para prevenir y enfrentar posibles conflictos.

3.2.3 Normativos

Para hacer frente a los cambios en la normativa que regula y afecta el desarrollo inmobiliario y de macrolotes, como por ejemplo la modificación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (nueva Ley 21.442 publicada el 13 de abril del 2022), entre otros, los que podrían tener un impacto relevante en los proyectos, generando aumento de costos, gastos y plazos de desarrollo, la Compañía monitorea la realidad legislativa a través del apoyo de los entes gremiales (CCHC y ADI) así como de asesores legales especializados en normativa, incorporando y anticipando para cada etapa de los proyectos, su viabilidad y/o los ajustes necesarios para que cumplan con la legislación.

3.3. Riesgos financieros

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

3.3.1 Riesgo de liquidez

La compañía ha establecido un sistema de control de caja semanal, mensual, anual y de proyección quinquenal para garantizar el cumplimiento de sus compromisos financieros. Por su parte, respecto de los créditos de construcción, necesarios para el de financiamiento de los proyectos a desarrollar, la Compañía mantiene una relación constante con todos los bancos para un oportuno financiamiento al inicio de las obras. Durante el proceso de construcción, se monitorea el avance de las ventas (promesas) y el avance financiero de las obras, de tal forma al momento de su exigibilidad se amorticen con los ingresos generados durante el proceso de escrituración. En relación con los compromisos de largo plazo, la Compañía genera estructuras calzando dichos préstamos a activos de largo plazo, permitiendo una estructura ordenada y sencilla de monitorear.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad cuenta con el siguiente saldo de efectivo y equivalentes al efectivo, el cual se encuentra compuesto por efectivo, saldos bancarios, depósitos a plazo y fondos mutuos de renta fija y otro efectivo y equivalente al efectivo:

	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	17.441.450	20.365.462

3.3.2 Riesgo tasa de interés

Este riesgo está asociado a las variaciones de las tasas de interés que afectan el valor de los flujos futuros. El objetivo de la gestión de este riesgo es alcanzar un equilibrio en la estructura de deuda, disminuir los impactos en los costos producidos por fluctuaciones de tasas de interés y,

de esta forma, poder reducir la volatilidad en los resultados de la 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	
	31-03-2025 % Deuda	31-12-2024 % Deuda
Tasa de interés fijo	21%	22%
Tasa de interés variable	79%	78%
Total	100%	100%

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

Datos	Escenario		
	Tasa -1% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa +1% M\$
Al 31-03-2025	(377.344)	646.489	1.670.322
Efecto en resultados	1.023.833		(1.023.833)
Al 31-12-2024	701.266	1.845.644	2.990.022
Efecto en resultados	1.144.378		(1.144.378)

3.3.3 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, ni posee deuda en moneda extranjera. Por su parte, respecto del impacto en algunos costos de insumos de construcción, se mitigan por la diversificación de contratos de suma alzada y contratos por administración delegada con las empresas constructoras.

3.3.4 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. Cabe mencionar, que los pasivos en UF obedecen particularmente a financiamiento de tierra, mientras que la deuda asociada a la línea de construcción de los

proyectos es cursada en pesos. 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 31-03-2025	198	7.620.100	7.697.071	7.774.042
Efecto en variación UF		76.971		(76.971)
Al 31-12-2024	564	21.462.280	21.679.071	21.895.862
Efecto en variación UF		216.791		(216.791)

3.3.5 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. 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. No obstante, el importe máximo de exposición al riesgo de crédito es el siguiente:

	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Clientes desarrollos inmobiliarios	10.836.234	12.450.917

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 de los créditos hipotecarios o cambios en las condiciones de los mismos (mayor pie, aumento de cobertura dividendo/ingresos del cliente, entre otros).

3.3.6 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.

3.3.7 Riesgo de covenants

La filial El Peñón Manquehue SpA presenta covenant de propiedad y de envío de información de los estados financieros de esta sociedad en particular, ambos asociados al contrato de mutuo hipotecario con Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.

La filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. presenta covenant asociados a un contrato Swap de cobertura de flujo de caja que mantiene con Scotiabank Chile. Los covenant de este contrato exigen la presentación de estados financieros auditados, declaraciones de impuestos, información para límites de crédito y un certificado anual de cumplimiento. También requieren informar modificaciones estatutarias en 10 días, cumplir leyes y regulaciones, incluyendo las de lavado de dinero y anticorrupción, y prohibir el uso de fondos para actividades ilícitas. Se debe informar sobre sanciones o investigaciones relacionadas y asegurar que el controlador no esté en listados de sancionados, notificando cualquier cambio en 30 días.

No existen otros covenant en ninguna de las sociedades de Inmobiliaria Manquehue S.A y/o sus filiales. Sin embargo, la compañía, con el objeto de mantener un fiel cumplimiento sobre las obligaciones contraídas, mantiene un estricto cumplimiento de sus ratios financieros de endeudamiento y liquidez, los que se informan y analizan mensualmente. (Nota 30.4).

3.4. Riesgo de terrenos

La Compañía posee un banco de terrenos en la Región Metropolitana y la comuna de Machalí, lo que le permite asegurar el desarrollo futuro de proyectos inmobiliarios y sostener una oferta de macrolotes y lotes comerciales para terceros desarrolladores inmobiliarios. Esta posición permite sostener la continuidad operacional de la Compañía. No obstante, y de acuerdo con los lineamientos del plan quinquenal, la Compañía monitorea permanentemente el mercado de suelo para proponer nuevas oportunidades de inversión al Directorio, revisando mensualmente en el Comité de Estrategia e Inversiones distintos terrenos que se adecuen a la demanda inmobiliaria de la Región Metropolitana.

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 instrumentos de planificación territorial, así como de la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcción, la legislación ambiental y todo cuerpo legal que rige el desarrollo inmobiliario, debido al alto impacto que pueden tener en la rentabilidad y plazos de desarrollo 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. Para salvaguardar los principales activos y cubrir potenciales contingencias, se mantienen pólizas de seguros de responsabilidad civil y de “todo riesgo de construcción”. Dichos seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen, tanto a trabajadores como a terceros, así como daños a propiedades de terceros que pudieran ser ocasionados por la ejecución de las obras. El seguro de “todo riesgo de construcción” cubre el activo en construcción, incluyendo equipos, maquinarias, existencias en bodega, mobiliario, etc., de potenciales daños que pudieran ocurrir producto de sismos, incendios, robos y actos terroristas entre otros.

Adicionalmente, la Compañía está expuesta al riesgo de aumentos en los costos y plazos de construcción, dependiendo de condiciones tanto internas como externas, lo que podría afectar

los márgenes de operación. Para mitigar este riesgo, en algunos proyectos la Compañía opera en sociedad con terceros que realizan la construcción.

3.6. Riesgo por la naturaleza cíclica del negocio

Habida cuenta del plazo involucrado en el desarrollo inmobiliario, el sector inmobiliario puede enfrentar variados ciclos de la economía nacional, lo que podría generar resultados fluctuantes, lo que implica un desfase relevante entre las decisiones de inversión y la materialización de la venta de los proyectos. Para mitigar esta volatilidad, la empresa analiza constantemente las condiciones del mercado y busca equilibrar sus ingresos a lo largo del año.

La Administración, en conjunto con el Directorio, realizan un análisis detallado del mercado inmobiliario residencial y de macrolotes, con una planificación rigurosa y monitoreo del cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios, que busca suavizar las fluctuaciones en sus resultados y asegurar la sostenibilidad de sus operaciones a largo plazo.

Los ciclos del mercado inmobiliario impactan directamente la demanda de terrenos de la filial Piedra Roja, la que, gracias a su diversificada oferta de terrenos para el desarrollo residencial en extensión y densidad, así como comercial, la empresa puede adaptarse a estas fluctuaciones y reducir su exposición al riesgo. Por otra parte, una continua revisión y proyección de sus flujos de caja, lo que involucra la gestión de sus compromisos y estructura de financiamiento, le permiten administrar los distintos ciclos.

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 son amenazas que pueden afectar negativamente nuestras actividades, los que pueden traducirse en obstáculos, daños, incidentes, siniestros, accidentes y demandas que no permitan que se desarrollen normalmente las actividades de la Compañía. Por ello, se ha implementado un proceso de monitoreo riguroso de nuestros proveedores y subcontratos, que permite para prevenir incidentes y garantizar la continuidad de nuestras operaciones.

La empresa gestiona activamente los riesgos laborales y delictivos, reconociendo su potencial impacto negativo en las operaciones. Para ello, mantiene un riguroso seguimiento de proveedores y subcontratistas, asegurando la continuidad operativa. En materia de delitos, su Modelo de Prevención, acorde a la Ley 20.393, se actualiza continuamente para incorporar las modificaciones legales, como la Ley 21.595. Refuerza además sus controles y difunde información a colaboradores y terceros para prevenir riesgos, poniendo a disposición un Canal de Denuncias confidencial para reportar cualquier irregularidad.

Adicionalmente, la reciente reforma de pensiones en Chile incrementará los costos laborales para los empleadores y las subcontrataciones. Ante esta situación, la empresa está trabajando en identificar mecanismos que permitan mejorar la eficiencia y así proteger la estabilidad de sus trabajadores.

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. La inflación y el empleo también juegan un rol fundamental en la capacidad de endeudamiento de los promitentes compradores. Durante estos últimos años, la elevada inflación y las altas tasas, unido a las restricciones de plazo establecidas por la banca, ha generado un impacto significativo en las velocidades de venta de los proyectos inmobiliarios y un 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 seguridad de la información

El riesgo de ciberseguridad se presenta como una amenaza constante, con el potencial de desencadenar pérdidas económicas, dañar la reputación y paralizar operaciones. Para contrarrestar estos riesgos, hemos implementado una serie de medidas preventivas y reactivas. Estas acciones incluyen evaluaciones de riesgos periódicas para identificar y priorizar vulnerabilidades, la adopción de marcos de ciberseguridad reconocidos, inversiones estratégicas en tecnologías y controles de seguridad como firewalls, el cumplimiento riguroso de las regulaciones de privacidad y seguridad de datos, y la promoción de una cultura de seguridad a través de la concientización y capacitación continua de nuestros empleados. Estas medidas nos permiten fortalecer nuestra postura de seguridad y proteger nuestros activos frente a las amenazas cibernéticas en constante evolución.

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

La Compañía 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 Compañía 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 Compañía 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 Compañía reconoce como ingreso el avance físico.

La Compañía 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.

Habida cuenta del cierre de las operaciones por medio de Inmobiliaria y Constructora Manquehue, estos ingresos debieran terminar con el cierre de las etapas de obras contratadas para los proyectos Los Montes y Víctor Rae.

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 Compañía por las unidades vendidas.

4.4. Valor neto realizable

La Compañía 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 estimado de venta de un activo en curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

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 intermedios, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados intermedios futuros.

4.7. Activos por impuestos diferidos

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

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

a. La composición del rubro es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Efectivo en caja	2.000	2.000
Saldos en bancos (cuentas corrientes)	2.042.203	2.549.116
Depósitos a plazo	5.241.015	6.909.402
Fondos mutuos (*)	9.467.077	10.887.081
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	689.155	17.863
Total	17.441.450	20.365.462

(*) 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	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	CLP \$	17.441.450	20.365.462
Total		17.441.450	20.365.462

- c. El detalle del equivalente al efectivo incluido en este rubro al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Detalle de depósitos a plazo		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	2.102.880	3.307.268
97.030.000-7	Banco Estado	90.373	89.446
97.036.000-K	Banco Santander	-	503.194
97.018.000-1	Banco Scotiabank	3.047.762	3.009.494
	Totales	5.241.015	6.909.402

Detalle de fondos mutuos		Saldo al	
RUT	Sociedad o institución	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
96.767.630-6	Banchile Administradora General de Fondos S.A.	57.416	56.905
96.836.390-5	Banco Estado S.A. Administradora General de Fondos	10.500	-
96.530.900-4	BCI Asset Management	6.591.622	8.670.346
96.539.410-9	Santander S.A. Administradora de Fondos Mutuos	383.847	609.912
96.634.320-6	Scotia Administradora General de Fondos Chile S.A.	-	888.021
96.980.650-9	Itaú Administradora General de Fondos S.A.	760.854	661.897
96.639.280-0	Administradora General de Fondos Security S.A.	1.662.838	-
	Totales	9.467.077	10.887.081

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

Detalle otro efectivo y equivalentes al efectivo	Saldo al	
Concepto	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Valores por depositar	675.876	4.545
Otros efectivos y equivalentes de efectivo	13.279	13.318
Total	689.155	17.863

- d. La siguiente tabla detalla los cambios en los pasivos que se originan de actividades de financiamiento de la Sociedad, incluyendo aquellos cambios que representan flujos de efectivo y cambios que no representan flujos de efectivo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1-1-2025 (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 contratos	Otros cambios (5)	Saldo al 31-03-2025 (No auditado)
		Provenientes	Utilizados	Total							
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	114.441.851	10.337.000	(24.440.637)	(14.103.637)	-	-	-	-	-	2.048.202	102.386.416
Pasivos por arrendamientos (2)	8.130.741	12.666.855	(336.948)	12.329.907	-	-	-	-	-	464.685	20.925.333
Instrumentos derivados de cobertura (3)	153.681	-	-	-	-	-	-	-	403.060	-	556.741
Total	122.726.273	23.003.855	(24.777.585)	(1.773.730)	-	-	-	-	403.060	2.512.887	123.868.490

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo al 1-1-2024 (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 contratos	Otros cambios (5)	Saldo al 31-12-2024
		Provenientes	Utilizados	Total							
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	93.456.624	68.476.340	(56.881.820)	11.594.520	-	-	-	-	-	9.390.707	114.441.851
Pasivos por arrendamientos (4)	5.837.423	2.248.454	(456.105)	1.792.349	-	-	-	-	-	500.969	8.130.741
Instrumentos derivados de cobertura (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	153.681	-	153.681
Total	99.294.047	70.724.794	(57.337.925)	13.386.869	-	-	-	-	153.681	9.891.676	122.726.273

- (1) Los saldos corresponden a la porción corriente y no corriente.
(2) El 7 de enero de 2025, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., acuerda un contrato de leasing con Bice Vida Compañía de Seguros S.A. por el terreno ML 14A3, el que tendrá un plazo de duración de setenta y dos meses. Con igual fecha ambas empresas celebran un contrato de opción de venta del inmueble.
(3) El 23 de diciembre de 2024, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. acuerda contratar un derivado de cobertura con Scotiabank Chile. Ver nota 18.
(4) El 26 de marzo de 2024 se efectúan tres contratos de Leaseback por terrenos ubicados en Estancia Liray entre Manquehue Gestión Ltda. y Tanner Leasing S.A.
(5) La columna otros cambios incorpora el devengamiento de intereses y reajuste de pasivos en unidades de fomento (UF).

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Instrumentos financieros	No Corriente	
	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Otros activos financieros (*)	383.714	379.004
Total	383.714	379.004

(*) Corresponde a acciones de Inmobiliaria Club Santa María del Mar S.A. que mantiene Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024. Estas acciones serán vendidas a los nuevos propietarios en la medida que ingresen a formar parte de los desarrollos inmobiliarios del proyecto Santa María del Mar.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro es la siguiente:

Otros activos no financieros neto, corrientes	Moneda	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	17.508	17.508
Total		17.508	17.508

Amortización del ejercicio	Moneda	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Amortización otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	(4.377)	(17.508)
Total		(4.377)	(17.508)

Otros activos no financieros, no corrientes	Moneda	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Otros gastos pagados por anticipado (*)	CLP\$	437.706	442.083
Total		437.706	442.083

(*) 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	10.836.234	12.450.917
Cientes Macrolotes	5.105.843	7.167.036
Cientes varios	470.111	440.296
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	2.933.285	2.970.195
Documentos por cobrar macrolotes	549.119	542.524
Anticipos de proveedores	213.478	107.438
Anticipos de contratos de construcción de terceros	6.497.458	7.297.872
Fondo a rendir	2.000	1.000
Otras cuentas por cobrar, corriente	329.281	325.248
Total	26.936.809	31.302.526

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, bruto	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Cientes desarrollos inmobiliarios (a)	10.836.234	12.450.917
Cientes Macrolotes	5.105.843	7.167.036
Cientes varios	483.956	426.451
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios (b)	3.003.950	3.065.191
Documentos por cobrar macrolotes	860.305	849.891
Anticipos de proveedores	213.478	107.438
Anticipos de contratos de construcción de terceros	6.497.458	7.297.872
Fondo a rendir	2.000	1.000
Otras cuentas por cobrar, corriente	329.281	325.248
Total	27.332.505	31.691.044

(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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Deterioro de deudores comerciales	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Clientes varios	(13.845)	(13.845)
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	(70.665)	(67.306)
Documentos por cobrar macrolotes	(311.186)	(307.367)
Total	(395.696)	(388.518)

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

Provisión de pérdidas por deterioro	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Saldo inicial	(388.518)	(41.706)
(Aumento) disminución del ejercicio	(7.178)	(346.812)
Total	(395.696)	(388.518)

De acuerdo con lo requerido por NIIF 7 párrafo 36, al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo Manquehue no ha tomado garantías para asegurar el cobro de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El valor justo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no difiere de manera significativa de los saldos presentados en los presentes estados financieros consolidados intermedios.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 entidades y sociedades relacionadas al desarrollo inmobiliario, quienes adeudan saldos por concepto de compraventa de macrolotes y financiamiento de obras de mitigación vial.

Al 31 de marzo de 2025 la Sociedad mantiene dos deudores comerciales principales, los que tienen su origen en contratos celebrados en 2024. Una de las compraventas fue realizada el 30 de diciembre de 2024 por la filial Manquehue Gestión Ltda. con Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA por los Lotes A2 y 7, ubicados en la Comuna de Machalí. Adicionalmente, el 12 de diciembre de 2024, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebró un contrato de compraventa con Inversiones Bepa Ltda. por el Lote A-1.1a, ubicado en la Comuna de Colina. El monto de las compraventas antes señaladas fue de UF164.027. Los otros deudores que mantiene la Sociedad al 31 de marzo de 2025 y que fueron generados por contratos celebrados durante el presente año no superan individualmente el 6% de los ingresos de actividades ordinarias del Grupo Manquehue.

Al 31 de diciembre de 2024, los principales deudores comerciales corresponden a Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA por la compraventa de los Lotes A2 y 7, ubicados en la Comuna de Machalí, e Inmobiliaria Colina 2024 SpA por la compraventa del Lote denominado Reserva Propietario Uno, ubicado en la Comuna de Colina. Ambas compraventas celebradas con la filial Manquehue Gestión Ltda. el 24 y 30 de diciembre de 2024, respectivamente. Adicionalmente, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebró un contrato de compraventa con Inversiones Bepa Ltda. por el

Lote A-1.1a, ubicado en la Comuna de Colina. Las compraventas antes señaladas, fueron celebradas en diciembre de 2024, por UF203.502 y corresponden al 13,8% de los ingresos de actividades ordinarias del Grupo Manquehue.

8.1.3) Los plazos de vencimiento de los deudores comerciales al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Deudores comerciales con próximos vencimientos	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Con vencimiento menor de tres meses	17.631.525	20.098.215
Con vencimiento entre tres y seis meses	975.534	2.261.258
Con vencimiento mayor a seis meses (*)	8.329.750	8.943.053
Total	26.936.809	31.302.526

(*) En la estratificación “mayor a seis meses” se incluyen mitigaciones por cobrar, anticipos de contratos de construcción, cuotas Transbank y cheques a fecha relacionados a pie y promesas pagadas por clientes.

8.1.4) La estratificación de la cartera neta y bruta de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” y su morosidad en el período actual, es la siguiente:

Tramo de morosidad 31 de marzo de 2025	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, bruta M\$
Al día	460	26.936.809	460	26.936.808
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	-	-	-	-
Más de 250 días	-	-	22	395.697
Total (no auditado)	460	26.936.809	482	27.332.505

8.1.5) La estratificación de la cartera neta y bruta de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” y su morosidad en el período anterior, es la siguiente:

Tramo de morosidad 31 de diciembre de 2024	N° de clientes de cartera	Total cartera neta M\$	N° de clientes cartera no repactada	Total cartera no repactada, bruta M\$
Al día	454	31.302.526	454	31.302.526
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	-	-	-	-
Más de 250 días	-	-	21	388.518
Total	454	31.302.526	475	31.691.044

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cuenta con cartera de clientes repactada, protestada o en cobranza judicial.

8.2. La composición del rubro “Cuentas por cobrar no corrientes” al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Cuentas por cobrar, no corrientes	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Documentos por cobrar desarrollos inmobiliarios	551.195	572.858
Documentos por cobrar macrolotes	1.403.903	1.369.911
Total	1.955.098	1.942.769

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 Inmobiliaria Manquehue S.A. a las sociedades filiales. Estos servicios corresponden a publicidad, postventa, administración y otros.

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

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

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

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

Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 146 y siguientes de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas.

9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas:

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

RUT	Sociedad	Corriente		No corriente	
		31-03-2025 (No auditado)	31-12-2024	31-03-2025 (No auditado)	31-12-2024
		M\$	M\$	M\$	M\$
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	339.289	336.665	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	135.651	146.354	3.697.412	3.710.666
	Totales	474.940	483.019	3.697.412	3.710.666

9.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas:

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios, 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	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Ingreso en cuenta corriente	-	-	290.471	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Egreso en cuenta corriente	-	-	1.098	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Facturas	30.219	25.394	105.703	88.826
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Cobro de facturas	51.630	-	94.881	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Inversión patrimonio negativo	73.132	-	91.923	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Reajuste	59.878	59.878	39.847	39.847
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Nota de cobro	13.831	13.831	-	-
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	Cobro nota de cobro	3.123	-	-	-
76.111.453-0	Go Capital SpA	Otros relacionados	Factoring	2.452	-	6.496	-
76.111.453-0	Go Capital SpA	Otros relacionados	Pago factoring	-	-	6.496	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Reajuste	2.624	2.624	1.672	1.672
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Dividendos	-	-	137.704	-
77.468.720-3	Consortio Inmobiliario MBI Ltda.	Negocio conjunto	Recepción de dividendos	-	-	137.704	-
76.633.240-4	Bice Renta Urbana S.A.	Accionista filial	Aporte de capital	-	-	192.599	-
76.633.240-4	Bice Renta Urbana S.A.	Accionista filial	Pago aporte de capital	-	-	192.599	-
76.633.240-4	Bice Renta Urbana S.A.	Accionista filial	Dividendos	133.531	-	-	-
76.633.240-4	Bice Renta Urbana S.A.	Accionista filial	Pago de dividendos	133.531	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros	Accionista filial	Dividendos	133.530	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros	Accionista filial	Pago de dividendos	133.530	-	-	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros	Accionista filial	Aporte de capital	-	-	192.599	-
96.656.410-5	Bice Vida Cía. de Seguros	Accionista filial	Pago aporte de capital	-	-	192.599	-
O-E	Deudores varios	Otros relacionados	Otras transacciones	-	-	20.926	-

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

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	-	-	72.618	-
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	161.238	-	1.179.961	-
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	2.691	2.691	3.718	(3.718)
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Subsidiaria directa	Nota de cobro recibida	-	-	12.223	(12.223)
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	-	-	69	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Subsidiaria directa	Reajuste	13.546	13.546	8.614	8.614
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	499.352	-	3.028	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	-	-	6.577	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Reajuste	96.680	96.680	79.371	79.371
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Facturas	59.294	49.827	116.350	116.350
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Cobro de facturas	59.294	-	116.350	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Nota de cobro emitida	5.182	5.182	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Cobra nota de cobro	3.831	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Nota de cobro recibida	-	-	440	(440)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Subsidiaria directa	Pago de nota de cobro	-	-	19.067	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Ingreso en cuenta corriente	15.781	-	232.615	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Egreso en cuenta corriente	15.781	-	41.916	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Facturas	142.663	119.885	-	-
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Subsidiaria directa	Cobra facturas	142.663	-	-	-

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	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	203	(203)	130	(130)
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Ingreso en cuenta corriente	33	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Reajuste	175	(175)	111	(111)

b) Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda. con:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Reajuste	2.487	(2.487)	1.585	(1.585)
76.115.471-K	Manquehue SpA	Matriz común	Reajuste	203	203	130	130

c) Manquehue Gestión Ltda.:

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Matriz común	Reajuste	2.487	2.487	1.585	1.585
76.115.471-0	Manquehue Spa	Matriz común	Egreso en cuenta corriente	33	-	-	-
76.115.471-0	Manquehue Spa	Matriz común	Reajuste	175	175	111	111
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Matriz común	Reajuste	1.211	(1.211)	772	(772)

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

RUT	Sociedad	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$	Efecto en resultados (cargo)/abono M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Matriz común	Reajuste	1.211	1.211	772	772

9.2. Directorio y Gerencia de la Sociedad

Los miembros de la Alta Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A., así como los accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado en transacciones que tengan carácter de habitual al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

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, un Gerente Inmobiliario y una Gerente Técnico y Post Venta. Adicionalmente, la Compañía cuenta con un Área de Auditoría Interna y Cumplimiento.

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 25 de abril de 2024, 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 comités, los que no tienen variación respecto de las acordadas en la Junta Ordinaria de Accionistas del año 2023.

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 27 de abril de 2023, 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. 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\$295.559 y M\$316.426 por los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente.

Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales tiene, para sus ejecutivos, establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales de aportación a los resultados de las sociedades. Estos incentivos están estructurados en un mínimo y máximo de remuneraciones brutas y son canceladas una vez al año. El pago por este concepto, que se encuentran incluidos en los valores señalados en el párrafo anterior, asciende a M\$0 al 31 de marzo de 2025 y 2024.

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	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Terrenos	2.300.630	2.647.964
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	12.154.620	12.154.620
Inventarios de materiales	22.432	23.671
Obras en ejecución	56.829.693	52.136.342
Unidades terminadas	27.589.544	36.100.830
Otros inventarios (*)	18.990.760	13.457.799
Total	117.887.679	116.521.226

Inventarios no corrientes	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	9.415.677	9.392.258
Obras en ejecución	2.593.285	2.593.285
Otros inventarios (*)	13.137.520	12.972.972
Total	25.146.482	24.958.515

(*) 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 intermedios comprenden principalmente los siguientes:

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

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

De igual modo, se realizan reclasificaciones desde propiedades de inversión cuando la Administración determina que el uso de los terrenos clasificados en dicho rubro no 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 marzo de 2025 y 2024, el Grupo reconoció como costo de ventas de inventarios M\$8.598.312 y M\$6.067.116, respectivamente.

El gasto financiero incluido en el costo de venta de unidades escrituradas fue de M\$648.397 y M\$460.250 al 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente.

Los saldos de inventarios presentados en los estados financieros consolidados intermedios incluyen ajustes por valor neto realizable por M\$0 y M\$32.316 al 31 de marzo de 2025 y 2024, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo Manquehue presenta inventarios dados en garantía del cumplimiento de deudas por M\$45.950.715 y M\$45.938.370, respectivamente, los que se incluyen en nota 30.3.1.

11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Activos por impuestos corrientes

Activos por impuestos corrientes	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Pagos provisionales mensuales (neto)	249.360	198.030
Otros impuestos por recuperar (*)	960.812	508.170
IVA crédito fiscal	13.025.012	11.643.911
Total	14.235.184	12.350.111

Pasivos por impuestos corrientes

Pasivos por impuestos corrientes	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Provisión impuesto a la renta (neto)	893.936	472.177
Impuesto honorarios declaración mensual	9.718	10.839
IVA débito fiscal	227.527	634.283
Impuesto único trabajadores	38.879	43.878
Total	1.170.060	1.161.177

(*) 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	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Inmobiliaria Manquehue S.A.	7.946.907	7.632.120
Manquehue Gestión Limitada	8.523.450	7.591.688
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Limitada	6.932.468	6.896.836
Inmobiliaria Víctor Rae 5673 Limitada	3.775.990	3.691.127
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	101.250	74.365
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	3.553.658	3.435.944
El Peñón Manquehue SpA	8.160.761	7.890.057
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	4.299.931	4.237.276
Inmobiliaria Los Robles SpA	1.051.429	899.283
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	46.483	-
Inmobiliaria Los Leones 1500 SpA	1.040.359	963.325
Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	2.177.611	1.993.891
Inmobiliaria y Constructora Manquehue Limitada	16.626.863	16.081.968
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	13.742.591	3.942.923
Administradora San Isidro Limitada	777.822	719.812
Subtotal	78.757.573	66.050.615

El cuadro anterior muestra saldos de pérdidas tributarias de empresas del Grupo al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Manquehue SpA	1.383	1.353
Inmobiliaria Santa María del Mar Limitada	2.071.606	2.030.731
Inmobiliaria Manquehue Sur Limitada	774.110	756.974
Inmobiliaria Santa María de Manquehue Limitada	2.741.850	2.589.165
Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA	383.116	373.165
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Limitada	414.778	396.494
Inmobiliaria Los Maderos SpA	447.333	441.258
Chicureo Comercial SpA	706.552	679.958
Hacienda Chicureo S.A.	11.911.404	11.518.344
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Limitada	2.977.102	2.922.676
Subtotal	22.429.234	21.710.118
Total pérdidas tributarias	101.186.807	87.760.733

12. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

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

a) Al 31 de marzo de 2025

RUT	Nombre sociedad	País de origen	Moneda funcional	Relación	Porcentaje de participación %	Porcentaje poder de votos %	Saldo al 01-01-2025 M\$	Provisión déficit patrimonio 01-01-2025 M\$	Participación en ganancia (pérdida) M\$	Dividendos percibidos M\$	Otros incrementos (decrementos) (1) M\$	Provisión déficit patrimonio (2) M\$	Saldo al 31-03-2025 (No auditado) M\$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	2.273.946	-	152.432	-	-	-	2.426.378
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A. (1)	Chile	CL \$	Asociada Indirecta	14,27	14,27	1.656.380	-	(11.055)	-	(46.648)	-	1.598.677
77.481650-K	Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	209.682	-	(22.903)	-	-	-	186.779
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA (2)	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	(1.107.534)	(73.132)	-	-	1.180.666	-
	Totales						4.140.008	(1.107.534)	45.342	-	(46.648)	1.180.666	4.211.834

b) Al 31 de diciembre de 2024

RUT	Nombre sociedad	País de origen	Moneda funcional	Relación	Porcentaje de participación %	Porcentaje poder de votos %	Saldo al 01-01-2024 M\$	Provisión déficit patrimonio 01-01-2024 M\$	Participación en ganancia (pérdida) M\$	Dividendos percibidos M\$	Otros incrementos (decrementos) (1) M\$	Provisión déficit patrimonio (2) M\$	Saldo al 31-12-2024 M\$
77.468.720-3	Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	2.090.760	-	471.603	(288.417)	-	-	2.273.946
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A. (1)	Chile	CL \$	Asociada Indirecta	14,67	14,67	1.814.221	-	(42.080)	-	(115.761)	-	1.656.380
77.481650-K	Constructora MBI Ltda.	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	221.956	-	(12.274)	-	-	-	209.682
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA (2)	Chile	CL \$	Negocio conjunto	50,00	50,00	-	(793.364)	(314.170)	-	-	1.107.534	-
	Totales						4.126.937	(793.364)	103.079	(288.417)	(115.761)	1.107.534	4.140.008

(1) Otros incrementos (decrementos) al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 reclasificación del déficit patrimonio al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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:

a) Al 31 de marzo de 2025 (No auditado)

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	Consortio Inmobiliario MBI	Negocio conjunto	50,00	12.415.103	1.932.697	14.347.800	3.774.869	5.720.175	4.852.756	14.347.800	2.065.648	(1.760.785)	304.863
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	14,27	-	11.205.677	11.205.677	-	-	11.205.677	11.205.677	8.854	(86.354)	(77.500)
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	224.086	372.970	597.056	223.495	-	373.561	597.056	49.942	(95.744)	(45.802)
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	50,00	9.590.502	7.969.498	17.560.000	9.844.576	10.076.756	(2.361.332)	17.560.000	80.704	(226.968)	(146.264)
	Totales			22.229.691	21.480.842	43.710.533	13.842.940	15.796.931	14.070.662	43.710.533	2.205.148	(2.169.851)	35.297

a) Al 31 de diciembre de 2024

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	Consortio Inmobiliario MBI	Negocio conjunto	50,00	4.990.113	9.264.935	14.255.048	2.370.462	7.336.694	4.547.892	14.255.048	10.309.580	(9.366.373)	943.207
99.504.480-3	Hacienda Chicureo Club S.A.	Coligada indirecta	14,67	-	11.293.510	11.293.510	-	-	11.293.510	11.293.510	33.177	(320.080)	(286.903)
77.481.650-K	Constructora MBI Ltda.	Negocio conjunto	50,00	235.665	349.832	585.497	164.214	1.921	419.362	585.497	596.015	(620.563)	(24.548)
76.579.122-7	Inmobiliaria Los Nogales SpA	Negocio conjunto	50,00	6.829.438	7.956.912	14.786.350	7.048.352	9.953.067	(2.215.069)	14.786.350	343.964	(972.306)	(628.342)
	Totales			12.055.216	28.865.189	40.920.405	9.583.028	17.291.682	14.045.695	40.920.405	11.282.736	(11.279.322)	3.414

13. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

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

Clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Software de gestión	281.537	291.778
Derechos de agua (*)	553.752	553.752
Total activos intangibles distintos a la plusvalía, neto	835.289	845.530

b) **Activos intangibles identificables, bruto**

Clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Software de gestión	1.040.031	1.040.031
Derechos de agua (*)	553.752	553.752
Total activos intangibles distintos a la plusvalía, bruto	1.593.783	1.593.783

(*) 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 y Puente Alto y en el registro de la Sociedad del Canal del Maipo. Dichos activos comprenden aguas subterráneas y superficiales, los cuales no se extinguen, no están afectos a restricciones y que resultan relevantes y necesarios para la actividad.

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

Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Software de gestión	(758.494)	(748.253)
Total amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles	(758.494)	(748.253)

El movimiento de intangibles al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025	291.778	553.752	845.530
Adiciones	-	-	-
Amortización	(10.241)	-	(10.241)
Cambios, total	(10.241)	-	(10.241)
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	281.537	553.752	835.289

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 2024	332.741	553.752	886.493
Adiciones	-	-	-
Amortización	(40.963)	-	(40.963)
Cambios, total	(40.963)	-	(40.963)
Saldo final activos intangibles identificables al 31 de diciembre de 2024	291.778	553.752	845.530

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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:

	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Clases de propiedades, planta y equipo, neto		
Edificaciones	541.929	569.061
Maquinarias y equipos	15	3.436
Herramientas y equipos livianos	2.625	2.938
Muebles de oficina	4.539	5.524
Maquinarias de oficina	883	1.014
Otras propiedades, planta y equipo	237.002	288.955
Total clases de propiedades, planta y equipo, neto	786.993	870.928
	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto		
Edificaciones	1.400.026	1.402.572
Maquinarias y equipos	665	23.359
Herramientas y equipos livianos	8.743	8.743
Muebles de oficina	11.654	11.654
Maquinarias de oficina	71.273	72.473
Otras propiedades, planta y equipo	1.250.694	1.263.146
Total clases de propiedades, planta y equipo, bruto	2.743.055	2.781.947
	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Depreciación acumulada		
Edificaciones	(858.097)	(833.511)
Maquinarias y equipos	(650)	(19.923)
Herramientas y equipos livianos	(6.118)	(5.805)
Muebles de oficina	(7.115)	(6.130)
Maquinarias de oficina	(70.390)	(71.459)
Otras propiedades, planta y equipo	(1.013.692)	(974.191)
Total depreciación acumulada	(1.956.062)	(1.911.019)

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	2	30
Maquinarias y equipos	2	5
Herramientas y equipos livianos	2	5
Muebles de oficina	2	5
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 01-01-2025	569.061	3.436	2.938	5.524	1.014	288.955	870.928
Adiciones	-	-	-	-	-	1.928	1.928
Desapropiaciones (*)	-	(2.976)	-	-	-	(2.844)	(5.820)
Gasto por depreciación	(27.132)	(445)	(313)	(985)	(131)	(37.504)	(66.510)
Otros incrementos (decrementos) (*)	-	-	-	-	-	(13.533)	(13.533)
Saldo al 31-03-2025 (No auditado)	541.929	15	2.625	4.539	883	237.002	786.993

	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 01-01-2024	514.698	11.670	6.867	2.130	5	90.148	625.518
Adiciones	155.303	-	-	8.317	1.053	315.321	479.994
Desapropiaciones (*)	(2.796)	(5.649)	(2.545)	(1.170)	-	(21.603)	(33.763)
Gasto por depreciación	(98.144)	(2.585)	(1.384)	(3.753)	(44)	(100.959)	(206.869)
Otros incrementos (decrementos) (*)	-	-	-	-	-	6.048	6.048
Saldo al 31-12-2024	569.061	3.436	2.938	5.524	1.014	288.955	870.928

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

14.4. Información adicional propiedades, planta y equipo

a) Garantías y restricciones:

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre sus propiedades, planta y equipo.

b) Construcción en curso:

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan obras en curso.

c) Compromisos de adquisición:

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipo.

d) Compensación de terceros:

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan propiedades, planta y equipo que se encuentren temporalmente fuera de servicio o fuera de uso.

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

El valor bruto de las propiedades, planta y equipo que se encuentran depreciados y que al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentran en uso, ascienden a M\$1.308.899 y M\$1.334.745, respectivamente.

g) Deterioro de activos:

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

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 evaluaciones internas. Dichas valorizaciones establecen que el valor razonable es mayor al valor libro de los activos.

La diferencia entre el valor razonable y el valor neto de los activos al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 asciende a M\$552.589 y M\$646.311, respectivamente, lo que representa una diferencia de 29% y 26% para los periodos antes señalados.

j) Cuotas contingentes:

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no presenta contratos de arrendamientos asociados a propiedades, planta y equipo.

15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

15.1 Detalle de los rubros

La composición de este rubro es el siguiente:

	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Activos por derecho de uso, neto		
Oficinas Edificio Corporativo	560.880	593.998
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	6.731.732	6.685.495
Macrolotes Piedra Roja	5.260.442	-
Total activos por derecho de uso, neto	12.553.054	7.279.493

	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Activos por derecho de uso, bruto		
Oficinas Edificio Corporativo	3.542.845	3.535.227
Terrenos – futuro desarrollo inmobiliario	6.731.732	6.685.495
Macrolotes Piedra Roja	5.260.442	-
Total activos por derecho de uso, bruto	15.535.019	10.220.722

	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Depreciación acumulada		
Oficinas Edificio Corporativo	(2.981.965)	(2.941.229)
Total depreciación acumulada	(2.981.965)	(2.941.229)

15.2 Reconciliación de activos por derecho 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 01-01-2025	7.279.493
Adiciones (1)	5.260.442
Desapropiaciones	-
Gasto por depreciación	(40.736)
Otros incrementos (decrementos) (4)	53.855
Saldo al 31-03-2025 (No auditado)	12.553.054

	Activos por derecho de uso M\$
Saldo al 01-01-2024	6.669.288
Adiciones (2)	2.662.212
Desapropiaciones (3)	(2.362.635)
Gasto por depreciación	(151.593)
Otros incrementos (decrementos) (4)	462.221
Saldo al 31-12-2024	7.279.493

(1) Con fecha 7 de enero de 2025, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebró un contrato de leaseback con Bice Vida Compañía de Seguros S.A., el que incluyó el lote ML 14 A3. Esta transacción implicó un incremento en el rubro activos por derecho de uso y un decremento en el rubro propiedades de inversión por M\$5.260.442, el que se presenta en Nota 16.

(2) Con fecha 26 de marzo de 2024, se efectúan tres contratos de Leaseback por terrenos ubicados en Estancia Liray, entre Manquehue Gestión Ltda. y Tanner Leasing S.A. El saldo señalado como adición en 2024 corresponde al valor contable de los terrenos antes de la transacción, los que se reclasifican a activos por derecho de uso al mismo valor, según lo señalado por NIIF 16.

(3) En desapropiaciones del año 2024 se presenta el efecto de la disminución del lote A2 y lote 7, producto de la opción de compra que ejerció la filial Manquehue Gestión Ltda. y posterior venta a Inmobiliaria e Inversiones Baker SpA el 30 de diciembre de 2024.

(4) 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.

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de este rubro es la siguiente:

Composición propiedades de inversión	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Macrolotes Piedra Roja	85.045.613	89.761.979
Activos matriz (1)	2.057.368	2.057.368
Total	87.102.981	91.819.347

Movimientos propiedades de inversión	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Saldo Inicial	91.819.347	93.471.828
Adiciones	-	-
Incremento (decremento) (2)	(5.063.701)	(478.974)
Transferencia desde (hacia) inventarios (neto)	347.335	(1.173.507)
Total	87.102.981	91.819.347

(1) Los activos que la Administración agrupa bajo el concepto activos matriz, incluyen macrolotes y sitios unifamiliares que a la fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios no se tiene contemplado desarrollar ni enajenar 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.

(2) Con fecha 7 de enero de 2025, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebró un contrato de leaseback con Bice Vida Compañía de Seguros S.A., el que incluyó el lote ML 14 A3. Esta transacción implicó un decremento en el rubro propiedades de inversión por M\$5.260.442 y un incremento en el rubro activos por derecho de uso por el mismo monto, el que se presenta en Nota 15.

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 intermedios. Para efectos comparativos y de acuerdo con

NIC 40 se presenta el valor razonable de estas, el cual fue determinado mediante evaluaciones y análisis internos realizados con la información disponible que representó de mejor forma el valor asignado a los bienes.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se obtuvo a través de valorizaciones internas y externas, y asciende a M\$145.124.948 y M\$135.716.631, respectivamente. Dichas valorizaciones se determinaron en base a la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

16.1. Información adicional propiedades de inversión

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 intermedios, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no han efectuado ventas de propiedades de inversión.

d) Restricciones y obligaciones contractuales:

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen restricciones para la realización de las inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos asociados a las propiedades de inversión. Además, no existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción, o desarrollos de inversiones inmobiliarias, o por concepto de reparaciones, mantenciones o mejoras.

e) Depreciación:

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

17. IMPUESTOS DIFERIDOS Y GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El origen de los impuestos diferidos registrados es el siguiente:

17.1. Activos y pasivos por impuestos diferidos

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Provisiones	1.962.724	2.118.358
Obligaciones por leasing	2.562.582	-
Inventarios y propiedades de inversión	31.790.787	35.828.943
Pérdidas fiscales	21.264.545	17.833.666
Derechos de agua, paso y otros	228.538	222.692
Ingresos anticipados por obras	34.772	18.062
Activo fijo, neto	13.553	-
Resultados no realizados	2.523.774	2.534.749
Otros	144.152	143.299
Total activos por impuestos diferidos	60.525.427	58.699.769

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\$22.429.234 y M\$21.710.118 al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Activo por leasing	-	(312.941)
Gastos activados	(6.402.982)	(5.892.510)
Obras por facturar	(3.533)	(266.998)
Activo fijo, neto	-	(316)
Acreeedores por terrenos	(1.001.784)	(1.001.784)
Total pasivos por impuestos diferidos	(7.408.299)	(7.474.549)

Total impuestos diferidos netos	53.117.128	51.225.220
--	-------------------	-------------------

Los impuestos diferidos se presentan en el balance como sigue:

Concepto	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Activos por impuestos diferidos, neto	53.373.662	51.475.018
Pasivos por impuestos diferidos, neto	(256.534)	(249.798)
Total	53.117.128	51.225.220

17.2. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

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

Movimientos por impuestos diferidos neto	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Saldo Inicial 1 de enero, neto	51.225.220	46.394.028
(Decremento) incremento en activos por impuestos diferidos	(1.538.971)	637.527
Incremento en activos por impuestos diferidos relativo a pérdidas fiscales	3.322.053	4.152.170
Cambio por impuestos diferidos con efecto en resultados neto, total	1.783.082	4.789.697
Reclasificaciones a patrimonio	108.826	41.495
Cambio por impuestos diferidos neto, total	1.891.908	4.831.192
Saldo final por impuestos diferidos neto	53.117.128	51.225.220

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:

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida	(No auditado)	
	01-01-2025 31-03-2025 M\$	01-01-2024 31-03-2024 M\$
Gasto por impuestos corrientes (Provisión Impto. Renta)	(175.377)	(211.458)
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	-	(2)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(175.377)	(211.460)
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	1.783.082	971.843
Ingreso por Impuestos diferidos, neto, total	1.783.082	971.843
Ingreso por impuesto a las ganancias	1.607.705	760.383

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 al 31 de marzo de 2025 y 2024:

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(No auditado)			
	01-01-2025 31-03-2025		01-01-2024 31-03-2024	
	M\$	%	M\$	%
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(411.774)	(27,00%)	254.204	(27,00%)
Diferencias permanentes	2.148.958	140,91%	517.328	(54,95%)
Otros incrementos (decrementos) en cargo por impuestos legales	(129.479)	(8,49%)	(11.149)	1,18%
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	2.019.479	132,42%	506.179	(53,77%)
Ingreso por impuesto utilizando la tasa efectiva	1.607.705	105,42%	760.383	(80,77%)

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

18.1. Clases de préstamos que acumulan (devengan) intereses

Otros pasivos financieros corrientes	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Préstamos bancarios: (1)		
Préstamos bancarios proceso constructivo	78.941.222	76.793.692
Otros préstamos bancarios	7.503.381	6.871.227
Otros pasivos bancarios (2)	3.084	4.019
Total	86.447.687	83.668.938

Otros pasivos financieros no corrientes	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Otros préstamos bancarios (1) y (4)	15.938.730	30.772.913
Otros pasivos financieros (3)	556.740	153.681
Total	16.495.470	30.926.594

- (1) 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.
- (2) Los otros pasivos bancarios corresponden a presentación de sobregiro contable.
- (3) Los otros pasivos financieros corresponden a operaciones de derivados de cobertura de monedas. Con fecha 23 de diciembre de 2024, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebró un contrato swap de cobertura de flujo de caja con Scotiabank Chile. Los cambios en el valor razonable de este instrumento son reconocidos directamente en el patrimonio.
- (4) Con fecha 7 de enero de 2025, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebró un contrato de leaseback con Bice Vida Compañía de Seguros S.A., el que incluyó el lote ML 14 A3. Esta transacción implicó un decremento en el rubro otros pasivos financieros y un incremento en el rubro pasivos por arrendamientos que se presenta en Nota 19.

- **Covenants:**

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la filial El Peñón Manquehue SpA presenta covenant de propiedad y estados financieros asociados a sus pasivos financieros. Asimismo, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. presenta covenant asociados a un contrato Swap de cobertura de flujo de caja (ver nota 30.4. a los estados financieros consolidados intermedios).

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales no presentan operaciones de confirming ni de factoring.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.2. Préstamos bancarios - desglose de monedas y vencimientos - valor contable y valor no descontado
Detalles al 31 de marzo de 2025

Rut Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	País	Rut	Nombre Acreedor	Moneda	Tipo de Amortización	Fecha inicio	Tasa Efectiva anual %	Tasa Nominal anual %	Corriente (No auditado)				No Corriente (No auditado)				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	12-08-2024	8,09%	7,80%	-	832.413	832.413	832.413	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	12-08-2024	8,09%	7,80%	-	980.327	980.327	980.327	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	21-10-2024	7,64%	7,20%	-	270.230	270.230	270.230	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	7,77%	7,20%	-	744.178	744.178	744.178	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	28-01-2025	7,98%	7,32%	-	335.173	335.173	335.173	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	24-02-2025	8,40%	7,68%	-	524.689	524.689	524.689	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	26-03-2025	8,11%	7,32%	-	541.050	541.050	541.050	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	01-10-2020	7,15%	7,15%	1.542.013	-	1.542.013	1.542.013	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Aguapiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	15-11-2024	10,46%	9,96%	515.612	-	515.612	515.612	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	8,73%	8,16%	51.565	-	51.565	51.565	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-01-2023	8,16%	8,16%	493.641	-	493.641	493.641	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	8,73%	8,16%	589.112	-	589.112	589.112	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	30-10-2023	8,40%	8,40%	-	1.891.193	1.891.193	1.891.193	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	23-02-2024	8,28%	8,28%	-	485.696	485.696	485.696	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	26-03-2024	8,40%	8,40%	-	635.674	635.674	635.674	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-04-2024	8,44%	8,40%	-	754.228	754.228	754.228	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	28-05-2024	8,52%	8,40%	-	705.094	705.094	705.094	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-06-2024	8,58%	8,40%	-	376.050	376.050	376.050	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	22-07-2024	8,64%	8,40%	-	684.732	684.732	684.732	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	29-08-2024	8,72%	8,40%	-	687.872	687.872	687.872	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-09-2024	8,78%	8,40%	-	755.140	755.140	755.140	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	30-10-2024	8,86%	8,40%	-	204.538	204.538	204.538	-	-	-	-	-

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 auditado)				No Corriente (No auditado)				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-11-2024	8,92%	8,40%	-	637.219	637.219	637.219	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	17-12-2024	8,49%	7,92%	-	288.039	288.039	288.039	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	20-01-2025	8,92%	8,28%	-	206.776	206.776	206.776	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	11-03-2025	9,14%	8,38%	-	253.274	253.274	253.274	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	26-03-2025	9,07%	8,28%	-	139.861	139.861	139.861	-	-	-	-	-
76.414.366-3	Hacienda SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CL \$	Mensual	23-05-2022	8,40%	8,40%	9.404.457	-	9.404.457	9.404.457	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	27-01-2023	7,78%	7,78%	-	158.057	158.057	158.057	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	16-03-2023	7,58%	7,58%	22.241	-	22.241	22.241	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	23-06-2023	7,78%	7,78%	-	379.558	379.558	379.558	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	20-07-2023	7,78%	7,78%	-	395.243	395.243	395.243	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	24-11-2023	7,78%	7,78%	-	411.129	411.129	411.129	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	UF	Al Vencimiento	11-11-2021	2,84%	2,84%	-	1.211.822	1.211.822	1.211.822	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	31-01-2024	7,92%	7,92%	-	372.574	372.574	372.574	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	15-05-2024	8,64%	8,56%	2.583.386	-	2.583.386	2.583.386	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	06-06-2024	8,45%	8,32%	1.981.626	-	1.981.626	1.981.626	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	11-07-2024	8,41%	8,19%	-	750.997	750.997	750.997	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	12-08-2024	8,42%	8,14%	-	881.643	881.643	881.643	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	02-09-2024	8,41%	8,08%	-	1.376.950	1.376.950	1.376.950	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	30-09-2024	8,05%	7,66%	-	1.780.341	1.780.341	1.780.341	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	14-11-2024	8,15%	7,66%	-	808.386	808.386	808.386	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	28-11-2024	8,12%	7,60%	-	1.354.258	1.354.258	1.354.258	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	20-12-2024	8,34%	7,76%	-	1.572.523	1.572.523	1.572.523	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	30-01-2025	8,59%	7,92%	-	1.379.978	1.379.978	1.379.978	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	26-02-2025	8,77%	8,04%	-	1.158.476	1.158.476	1.158.476	-	-	-	-	-

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 auditado)				No Corriente (No auditado)				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	26-03-2025	8,53%	7,74%	-	1.674.798	1.674.798	1.674.798	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-04-2024	9,52%	9,48%	695.072	-	695.072	695.072	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-04-2024	9,52%	9,48%	102.550	-	102.550	102.550	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	13-11-2024	8,65%	8,16%	-	747.059	747.059	747.059	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	13-11-2024	8,65%	8,16%	-	359.710	359.710	359.710	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-11-2024	9,16%	8,64%	-	290.351	290.351	290.351	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-11-2024	9,16%	8,64%	-	41.855	41.855	41.855	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	8,73%	8,16%	401.779	-	401.779	401.779	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	8,73%	8,16%	41.641	-	41.641	41.641	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	28-01-2025	8,94%	8,28%	-	290.890	290.890	290.890	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	28-01-2025	8,94%	8,28%	-	25.965	25.965	25.965	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-02-2025	8,64%	7,92%	-	352.618	352.618	352.618	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-02-2025	8,64%	7,92%	-	13.601	13.601	13.601	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmob. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	09-10-2024	8,57%	8,15%	-	853.119	853.119	853.119	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmob. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	22-10-2024	8,59%	8,15%	-	4.905.269	4.905.269	4.905.269	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmob. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	22-11-2024	8,71%	8,20%	-	240.876	240.876	240.876	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmob. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	06-01-2025	8,81%	8,20%	-	201.788	201.788	201.788	-	-	-	-	-
76.047.861-K	Inmobiliaria Victor Rae 5673 Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	22-08-2024	7,99%	7,68%	-	2.719.841	2.719.841	2.719.841	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	26-01-2024	8,20%	8,20%	-	2.941.159	2.941.159	2.941.159	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	29-04-2024	8,75%	8,70%	329.766	-	329.766	329.766	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	04-06-2024	8,65%	8,52%	423.902	-	423.902	423.902	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	26-06-2024	8,58%	8,40%	164.735	-	164.735	164.735	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	07-08-2024	8,48%	8,20%	-	233.618	233.618	233.618	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	29-08-2024	8,52%	8,20%	-	347.134	347.134	347.134	-	-	-	-	-

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 auditado)				No Corriente (No auditado)				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	24-09-2024	8,30%	7,92%	-	344.378	344.378	344.378	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	22-10-2024	8,59%	8,15%	-	377.185	377.185	377.185	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	22-11-2024	8,71%	8,20%	-	360.284	360.284	360.284	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	18-12-2024	8,77%	8,20%	-	376.429	376.429	376.429	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	21-01-2025	8,85%	8,20%	-	618.571	618.571	618.571	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	25-02-2025	9,22%	8,50%	-	657.234	657.234	657.234	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	21-03-2025	9,28%	8,50%	-	553.303	553.303	553.303	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Mensual	21-12-2022	7,92%	7,92%	-	1.625.729	1.625.729	1.625.729	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	24-05-2024	8,15%	8,04%	2.890.189	-	2.890.189	2.890.189	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	30-07-2024	8,06%	7,80%	-	2.937.498	2.937.498	2.937.498	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	21-08-2024	7,99%	7,68%	-	1.053.644	1.053.644	1.053.644	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	16-09-2024	7,80%	7,44%	-	818.463	818.463	818.463	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	17-10-2024	7,63%	7,20%	-	1.036.099	1.036.099	1.036.099	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	21-11-2024	7,71%	7,20%	-	671.927	671.927	671.927	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	17-12-2024	7,77%	7,20%	-	622.280	622.280	622.280	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Mensual	20-01-2025	8,01%	7,37%	-	534.550	534.550	534.550	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Mensual	25-02-2025	8,40%	7,68%	-	497.482	497.482	497.482	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Mensual	18-03-2025	8,33%	7,56%	-	457.847	457.847	457.847	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios procesos constructivos										22.233.287	56.707.935	78.941.222	78.941.222	-	-	-	-	-

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 auditado)				No Corriente (No auditado)				
										Vencimiento		Total		Vencimiento			Total	
										1 a 3 Meses M\$	3 a 12 Meses M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-03-2025 M\$	Valor no descontado 31-03-2025 M\$
96.844-470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	USD	Al Vencimiento	23-12-2024	7,97%	7,39%	-	148.548	148.548	148.548	7.384.113	-	-	7.384.113	7.384.113
76.410.647-4	El Peñon Manquehue SpA	Chile	76.697.522-4	Evolucion Hipotecaria	UF	Mensual	29-11-2021	5,35%	5,35%	302.789	932.402	1.235.191	1.544.632	3.384.873	1.865.185	-	5.250.058	5.792.370
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	11-12-2019	7,44%	7,44%	-	4.739.836	4.739.836	4.739.836	-	-	-	-	-
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Anual	09-08-2021	4,59%	4,11%	335.683	1.044.123	1.379.806	1.788.019	3.304.559	-	-	3.304.559	3.576.037
Otros préstamos bancarios										638.472	6.864.909	7.503.381	8.221.035	14.073.545	1.865.185	-	15.938.730	16.752.520
Total préstamos bancarios										22.871.759	63.572.844	86.444.603	87.162.257	14.073.545	1.865.185	-	15.938.730	16.752.520

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 2024

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 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	14-09-2023	7,68%	7,68%	-	308.193	308.193	308.193	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	14-05-2024	8,21%	7,92%	-	15.842	15.842	15.842	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	17-06-2024	8,16%	7,80%	-	276.832	276.832	276.832	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	12-08-2024	8,29%	7,80%	-	1.307.768	1.307.768	1.307.768	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	12-08-2024	8,29%	7,80%	-	962.121	962.121	962.121	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	21-10-2024	7,84%	7,20%	-	265.518	265.518	265.518	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	7,97%	7,20%	-	731.050	731.050	731.050	-	-	-	-	-
76.282.780-8	Inmobiliaria Los Montes SpA	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	01-10-2020	8,28%	8,28%	1.635.568	-	1.635.568	1.635.568	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Agupiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	10-11-2022	9,72%	9,72%	935.988	-	935.988	935.988	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Agupiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	31-08-2023	9,84%	9,84%	-	782.862	782.862	782.862	-	-	-	-	-
76.455.471-K	Inmobiliaria Agupiedra SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	15-11-2024	10,66%	9,96%	-	767.647	767.647	767.647	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	28-05-2024	8,48%	8,16%	-	14.870	14.870	14.870	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	8,93%	8,16%	-	577.366	577.366	577.366	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	22-11-2022	8,16%	8,16%	-	114.551	114.551	114.551	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-01-2023	8,16%	8,16%	-	1.176.266	1.176.266	1.176.266	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	28-02-2023	8,16%	8,16%	-	240.553	240.553	240.553	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	17-05-2023	8,16%	8,16%	-	501.460	501.460	501.460	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-08-2023	8,16%	8,16%	-	524.623	524.623	524.623	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	21-09-2023	8,16%	8,16%	-	346.841	346.841	346.841	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	17-10-2023	8,16%	8,16%	-	356.367	356.367	356.367	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-11-2023	8,16%	8,16%	-	287.487	287.487	287.487	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	8,93%	8,16%	-	577.366	577.366	577.366	-	-	-	-	-

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 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	30-10-2023	7,92%	7,92%	1.894.727	-	1.894.727	1.894.727	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	23-02-2024	9,47%	9,36%	516.775	-	516.775	516.775	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	26-03-2024	9,18%	9,00%	1.089.260	-	1.089.260	1.089.260	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-04-2024	9,24%	9,00%	791.217	-	791.217	791.217	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	28-05-2024	8,86%	8,54%	731.830	-	731.830	731.830	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-06-2024	9,02%	8,64%	388.038	-	388.038	388.038	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	22-07-2024	8,84%	8,40%	701.449	-	701.449	701.449	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	29-08-2024	9,04%	8,52%	698.926	-	698.926	698.926	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-09-2024	8,98%	8,40%	762.445	-	762.445	762.445	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	30-10-2024	8,94%	8,28%	204.779	-	204.779	204.779	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-11-2024	8,88%	8,16%	634.133	-	634.133	634.133	-	-	-	-	-
77.132.010-4	Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda.	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	17-12-2024	9,05%	8,28%	286.821	-	286.821	286.821	-	-	-	-	-
76.414.366-3	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	CL \$	Mensual	23-05-2022	9,60%	9,60%	9.211.246	-	9.211.246	9.211.246	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	24-11-2022	7,96%	7,96%	131.897	-	131.897	131.897	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	27-01-2023	7,96%	7,96%	161.208	-	161.208	161.208	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	16-02-2023	7,96%	7,96%	161.724	-	161.724	161.724	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	16-03-2023	7,58%	7,58%	213.179	-	213.179	213.179	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	06-06-2023	7,96%	7,96%	287.429	-	287.429	287.429	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	23-06-2023	7,96%	7,96%	387.126	-	387.126	387.126	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	20-07-2023	7,96%	7,96%	403.123	-	403.123	403.123	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	24-11-2023	7,96%	7,96%	419.326	-	419.326	419.326	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	20-12-2023	8,08%	8,08%	320	-	320	320	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	26-01-2024	9,42%	9,38%	92.874	-	92.874	92.874	-	-	-	-	-
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	CL \$	Al Vencimiento	26-02-2024	8,07%	7,96%	329.950	-	329.950	329.950	-	-	-	-	-

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 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$
76.994.045-6	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Chile	99.500.410-0	Banco Consorcio	UF	Al Vencimiento	11-11-2021	3,88%	3,88%	1.210.401	-	1.210.401	1.210.401	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	31-01-2024	8,82%	8,76%	397.782	-	397.782	397.782	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	15-05-2024	8,84%	8,56%	-	2.532.033	2.532.033	2.532.033	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	06-06-2024	8,65%	8,32%	-	1.943.081	1.943.081	1.943.081	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	11-07-2024	8,61%	8,19%	-	736.489	736.489	736.489	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	12-08-2024	8,62%	8,14%	-	864.601	864.601	864.601	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	02-09-2024	8,61%	8,08%	-	1.350.400	1.350.400	1.350.400	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	30-09-2024	8,25%	7,66%	-	1.747.535	1.747.535	1.747.535	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	14-11-2024	8,35%	7,66%	-	793.351	793.351	793.351	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	28-11-2024	8,32%	7,60%	-	1.329.191	1.329.191	1.329.191	-	-	-	-	-
76.326.533-1	Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Chile	97.053.000-2	Banco Security	CL \$	Al Vencimiento	20-12-2024	8,54%	7,76%	-	1.542.651	1.542.651	1.542.651	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-04-2024	9,72%	9,48%	-	679.956	679.956	679.956	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	24-04-2024	9,72%	9,48%	-	100.320	100.320	100.320	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	13-11-2024	8,85%	8,16%	-	732.281	732.281	732.281	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	13-11-2024	8,85%	8,16%	-	352.595	352.595	352.595	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-11-2024	8,88%	8,16%	288.838	-	288.838	288.838	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	25-11-2024	8,88%	8,16%	41.637	-	41.637	41.637	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	8,93%	8,16%	-	393.768	393.768	393.768	-	-	-	-	-
76.455.482-5	Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	76.645.030-K	Banco Itaú	CL \$	Al Vencimiento	19-12-2024	8,93%	8,16%	-	40.811	40.811	40.811	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmob. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	09-10-2024	8,77%	8,15%	-	1.314.239	1.314.239	1.314.239	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmob. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	22-10-2024	8,79%	8,15%	-	4.808.818	4.808.818	4.808.818	-	-	-	-	-
76.002.138-5	Inmob. Los Álamos de Colina Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	22-11-2024	8,91%	8,20%	-	236.079	236.079	236.079	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	26-01-2024	8,98%	8,94%	3.139.435	-	3.139.435	3.139.435	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	29-04-2024	8,95%	8,70%	-	323.132	323.132	323.132	-	-	-	-	-

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 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	04-06-2024	8,85%	8,52%	-	415.471	415.471	415.471	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	26-06-2024	8,78%	8,40%	-	161.486	161.486	161.486	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	07-08-2024	8,68%	8,20%	-	229.073	229.073	229.073	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	29-08-2024	8,72%	8,20%	-	340.349	340.349	340.349	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	24-09-2024	8,50%	7,92%	-	337.830	337.830	337.830	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	22-10-2024	8,79%	8,15%	-	369.768	369.768	369.768	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	22-11-2024	8,91%	8,20%	-	353.109	353.109	353.109	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Al Vencimiento	18-12-2024	8,97%	8,20%	-	368.889	368.889	368.889	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Mensual	21-12-2022	7,92%	7,92%	-	1.594.766	1.594.766	1.594.766	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	07-09-2023	7,68%	7,68%	-	2.669.972	2.669.972	2.669.972	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	24-05-2024	8,35%	8,04%	-	2.835.869	2.835.869	2.835.869	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	30-07-2024	8,26%	7,80%	-	2.883.093	2.883.093	2.883.093	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	21-08-2024	8,19%	7,68%	-	1.034.329	1.034.329	1.034.329	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	16-09-2024	8,00%	7,44%	-	803.832	803.832	803.832	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	17-10-2024	7,83%	7,20%	-	1.018.045	1.018.045	1.018.045	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Mensual	21-11-2024	7,91%	7,20%	-	660.139	660.139	660.139	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.006.000-6	Banco BCI	CL \$	Mensual	17-12-2024	7,97%	7,20%	-	611.307	611.307	611.307	-	-	-	-	-
Préstamos bancarios procesos constructivos										28.149.451	48.644.241	76.793.692	76.793.692	-	-	-	-	-

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 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Valor contable 31-12-2024 M\$	Valor no descontado 31-12-2024 M\$
96.844-470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	USD	Al Vencimiento	23-12-2024	8,17%	7,39%	-	12.623	12.623	12.623	7.686.661	-	-	7.686.661	7.686.661
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	10-02-2016	2,45%	2,50%	188.962	-	188.962	188.962	11.525.007	-	-	11.525.007	11.755.507
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida	UF	Semestral	01-06-2018	4,00%	4,00%	44.057	-	44.057	44.057	2.305.001	-	-	2.305.001	2.352.023
76.410.647-4	El Peñon Manquehue SpA	Chile	76.697.522-4	Evolucion Hipotecaria	UF	Mensual	29-11-2021	5,35%	5,35%	-	909.035	909.035	1.227.898	3.300.045	2.196.563	-	5.496.608	6.102.688
76.868.949-0	Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander	CL \$	Al Vencimiento	29-07-2024	10,66%	10,20%	212.755	-	212.755	212.755	-	-	-	-	-
76.768.550-5	Manquehue Gestión Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco BCI	CL \$	Al Vencimiento	11-12-2019	7,44%	7,44%	-	4.654.972	4.654.972	4.654.972	-	-	-	-	-
87.851.700-8	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	CL \$	Anual	09-08-2021	4,59%	4,11%	259.777	589.046	848.823	1.251.613	3.759.636	-	-	3.759.636	4.112.443
Otros préstamos bancarios										705.551	6.165.676	6.871.227	7.592.880	28.576.350	2.196.563	-	30.772.913	32.009.322
Total préstamos bancarios										28.855.002	54.809.917	83.664.919	84.386.572	28.576.350	2.196.563	-	30.772.913	32.009.322

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

18.4 Otros pasivos financieros

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2024, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. presenta un contrato de derivado de cobertura con el siguiente detalle:

a) Saldo al 31 de marzo de 2025 (No auditado)

Tipo de derivado	Tipo de contrato	Vencimiento	Plazo de vencimiento o o expiración	Ítems específicos	Derecho		Obligación		Valor razonable neto
					Moneda	M\$	Moneda	M\$	M\$
Cobertura flujo de caja	Swap	Al vencimiento	30-11-2026	Moneda	USD	8.069.248	UF	8.625.988	556.740
						8.069.248		8.625.988	556.740

b) Saldo al 31 de diciembre de 2024

Tipo de derivado	Tipo de contrato	Vencimiento	Plazo de vencimiento o o expiración	Ítems específicos	Derecho		Obligación		Valor razonable neto
					Moneda	M\$	Moneda	M\$	M\$
Cobertura flujo de caja	Swap	Al vencimiento	30-11-2026	Moneda	USD	8.069.248	UF	8.222.929	153.681
						8.069.248		8.222.929	153.681

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

19.1 Clasificación corriente y no corriente

	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Pasivos por arrendamientos, corrientes		
Obligaciones de arriendo	1.930.864	759.149
Total	1.930.864	759.149

	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Pasivos por arrendamientos, no corrientes		
Obligaciones de arriendo	18.994.469	7.371.592
Total	18.994.469	7.371.592

Las obligaciones de arrendamientos corresponden al monto adeudado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados intermedios, generados por contratos de arriendo de las oficinas del edificio corporativo y adquisición de bienes bajo la modalidad de leasing y leaseback. Entre estos, se incluye el contrato de leaseback celebrado el 7 de enero de 2025 por la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. con Bice Vida Compañía de Seguros S.A. por el terreno ML 14A3 y los contratos de Leaseback por terrenos ubicados en Estancia Liray, celebrados el 26 de marzo de 2024 entre Manquehue Gestión Ltda. y Tanner Leasing S.A.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19.2. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2025 - 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 31-03-2025 (no auditado) M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	No corriente al 31-03-2025 (no auditado) M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Limitada	Chile	99.185.000-7	Zurich Chile Seguros de Vida S.A.	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	16.247	16.247	32.494	81.923	5.127.516	-	5.209.439
76.768.550-5	Manquehue Gestión Limitada	Chile	96.912.590-0	Tanner Leasing S.A.	\$	Trimestral	10-06-2024	12,48%	12,48%	548.979	-	548.979	1.699.474	-	-	1.699.474
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	44.623	137.946	182.569	417.322	-	-	417.322
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida Compañía de Seguros S.A.	UF	Trimestral	01-02-2025	6,30%	6,30%	388.941	777.881	1.166.822	3.889.412	7.778.822	-	11.668.234
Total arrendamiento										998.790	932.074	1.930.864	6.088.131	12.906.338	-	18.994.469

19.3. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de marzo de 2025 – 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 31-03-2025 (no auditado) M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	No corriente al 31-03-2025 (no auditado) M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Limitada	Chile	99.185.000-7	Zurich Chile Seguros de Vida S.A.	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	16.247	16.247	32.494	81.923	5.127.516	-	5.209.439
76.768.550-5	Manquehue Gestión Limitada	Chile	96.912.590-0	Tanner Leasing S.A.	\$	Trimestral	10-06-2024	12,48%	12,48%	565.535	-	565.535	1.752.770	-	-	1.752.770
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	53.399	160.196	213.595	444.989	-	-	444.989
96.844.470-0	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Chile	96.656.410-5	Bice Vida Compañía de Seguros S.A.	UF	Trimestral	01-02-2025	6,30%	6,30%	589.051	1.349.626	1.938.677	5.490.293	8.489.417	-	13.979.710
Total arrendamiento										1.224.232	1.526.069	2.750.301	7.769.975	13.616.933	-	21.386.908

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

19.4. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 - 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 31-12-2024 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	Total No corriente al 31-12-2024 M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Limitada	Chile	99.185.000-7	Zurich Chile Seguros de Vida S.A.	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	16.260	16.260	32.520	81.993	5.131.827	-	5.213.820
76.768.550-5	Manquehue Gestión Limitada	Chile	96.912.590-0	Tanner Leasing S.A.	\$	Trimestral	10-06-2024	12,48%	12,48%	-	548.980	548.980	1.699.474	-	-	1.699.474
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	43.421	134.228	177.649	458.298	-	-	458.298
Total arrendamiento										59.681	699.468	759.149	2.239.765	5.131.827	-	7.371.592

19.5. Detalle de pasivos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 – 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 31-12-2024 M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Más de 5 Años M\$	Total No corriente al 31-12-2024 M\$
76.768.550-5	Manquehue Gestión Limitada	Chile	99.185.000-7	Zurich Chile Seguros de Vida S.A.	UF	Mensual	05-10-2019	4,29%	4,29%	16.260	16.260	32.520	81.993	5.131.827	-	5.213.820
76.768.550-5	Manquehue Gestión Limitada	Chile	96.912.590-0	Tanner Leasing S.A.	\$	Trimestral	10-06-2024	12,48%	12,48%	-	565.535	565.535	1.752.769	-	-	1.752.769
88.745.400-0	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Chile	99.512.160-3	Metlife Seguros	UF	Mensual	09-05-2018	4,00%	4,00%	52.743	158.230	210.973	499.099	-	-	499.099
Total arrendamiento										69.003	740.025	809.028	2.333.861	5.131.827	-	7.465.688

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

20.1 El detalle de este rubro es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Saldos al			
	Corriente		No corriente	
	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Proveedores de materiales y servicios (*)	2.955.718	3.602.018	-	-
Acreedores en asociación (**)	-	-	1.237.081	1.237.081
Retenciones	932.443	1.258.017	-	-
Acreedores varios (***)	12.003.247	11.156.552	9.305.335	9.202.585
Total	15.891.408	16.016.587	10.542.416	10.439.666

(*) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los principales proveedores de la Sociedad incluidos entre los proveedores de materiales y servicios tienen relación con el suministro de artículos y materiales para la construcción y materia prima, así también con proveedores relacionados con el manejo de reforestación para el cumplimiento de mitigaciones ambientales que son requeridos para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Al 31 de marzo de 2025, entre los principales proveedores de materiales y artículos para la construcción relacionados al segmento Desarrollo Inmobiliario se encuentran Empresa Constructora Desco S.A. y Lo Campino Constructora Ltda. por un monto de M\$1.764.533, representando un 59,7% del saldo de proveedores de materiales y servicios. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Aguas Manquehue S.A. y Enel Distribución Chile S.A. por un monto de M\$64.100, representando un 2,17% del saldo de proveedores de materiales y servicios. 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 2024, entre los principales proveedores de artículos y materiales para la construcción relacionados al segmento Desarrollo Inmobiliario se encuentran Capitalizarme SpA, A&L Construcciones SpA, Mapfre Compañía de Seguros Generales de Chile S.A., Enel Colina S.A., Sodimac S.A., Hilandera SpA y Telefónica Empresas Chile S.A. por un monto de M\$377.716, representando un 10,49% del saldo de proveedores de materiales y servicios. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Sodimac S.A. y Construcciones Aquelarre SpA por un monto de M\$30.080, representando un 0,84% del saldo de proveedores de materiales y servicios. El resto de los proveedores se encuentra atomizado y ninguno de ellos representa en forma individual más del 5% del saldo de las cuentas por pagar.

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

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

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

Acreedores varios	Saldos al			
	Corriente		No corriente	
	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
	Acciones Club	836.840	857.957	785.946
Anticipos de clientes	8.180.437	7.350.581	-	-
Otros acreedores (*)	2.985.970	2.948.014	8.519.389	8.426.017
Total	12.003.247	11.156.552	9.305.335	9.202.585

(*) 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\$10.197.196 y M\$10.085.470 al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, respectivamente.

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

Plazos de vencimiento	31-03-2025 (No auditado)			31-12-2024		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$
Hasta 30 días	2.835.909	119.809	2.955.718	3.425.460	101.321	3.526.781
31 a 60 días	-	-	-	75.237	-	75.237
61 a 90 días	-	-	-	-	-	-
91 a 120 días	-	-	-	-	-	-
121 a 365 días	-	-	-	-	-	-
366 y más	-	-	-	-	-	-
Total	2.835.909	119.809	2.955.718	3.500.697	101.321	3.602.018
Período promedio de pago (días)	30	30	30	31	30	31

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

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

Plazos de vencimiento	31-03-2025 (No auditado)			31-12-2024		
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Total M\$
Hasta 30 días	-	-	-	-	-	-
31 a 60 días	-	-	-	-	-	-
61 a 90 días	-	-	-	-	-	-
91 a 120 días	-	-	-	-	-	-
121 a 365 días	-	-	-	-	-	-
366 y más	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-

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

Total cuadros 20.2 y 20.3	2.835.909	119.809	2.955.718	3.500.697	101.321	3.602.018
----------------------------------	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

21. OTRAS PROVISIONES CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

21.1. Provisiones – saldos

Clases de otras provisiones	Corriente		No Corriente	
	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Provisión gastos de post ventas (1)	1.211.887	1.268.728	161.726	160.928
Provisión costos obra (2)	5.130.582	7.314.250	374.642	370.043
Provisión costos urbanización (3)	1.505.849	1.503.962	30.002.130	29.809.522
Provisión dividendos por pagar (4)	1.046.107	1.046.107	-	-
Otras provisiones	502.266	491.681	-	-
Total	9.396.691	11.624.728	30.538.498	30.340.493

(1) La provisión postventa corresponde a la garantía post venta de la línea de negocios Inmobiliaria en función de los contratos de construcción y situaciones específicas que se generan en los proyectos. Los plazos para utilizar los saldos de esta provisión corresponden a 5 años contados a partir de la firma de la escritura de compraventa de la vivienda.

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

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

(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	31-12-2024 M\$
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	3.487.025
Porcentaje de dividendo mínimo legal	30%
Dividendo mínimo legal presentado en patrimonio	1.046.107

El dividendo mínimo legal, determinado al 31 de diciembre de 2024, se mantiene al 31 de marzo de 2025 a la espera de la ratificación por parte de la Junta Ordinaria de Accionistas.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

21.2. Movimiento de las provisiones

El movimiento de las provisiones corrientes y no corrientes es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2025

Movimiento en otras provisiones Año actual	Provisión gastos de Post venta M\$	Provisión costos de obra M\$	Provisión costos de urbanización M\$	Provisión dividendos por pagar M\$	Otras provisiones M\$	Total otras provisiones M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2025	1.429.656	7.684.293	31.313.484	1.046.107	491.681	41.965.221
Aumento de provisiones	113.430	97.080	498.924	337.912	12.502	1.059.848
Disminución de provisiones	(169.473)	(2.276.149)	(304.429)	(337.912)	(1.917)	(3.089.880)
Cambios, total	(56.043)	(2.179.069)	194.495	-	10.585	(2.030.032)
Saldo final provisiones al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	1.373.613	5.505.224	31.507.979	1.046.107	502.266	39.935.189

Al 31 de diciembre de 2024

Movimiento en otras provisiones Año anterior	Provisión gastos de Post venta M\$	Provisión costos de obra M\$	Provisión costos de urbanización M\$	Provisión dividendos por pagar M\$	Otras provisiones M\$	Total otras provisiones M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2024	1.761.260	8.338.200	31.877.675	1.079.118	733.172	43.789.425
Aumento de provisiones	570.890	7.390.776	3.927.205	1.046.107	284.067	13.219.045
Disminución de provisiones	(902.494)	(8.044.683)	(4.491.396)	(1.079.118)	(525.558)	(15.043.249)
Cambios, total	(331.604)	(653.907)	(564.191)	(33.011)	(241.491)	(1.824.204)
Saldo final provisiones al 31 de diciembre de 2024	1.429.656	7.684.293	31.313.484	1.046.107	491.681	41.965.221

22. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

Clases de provisiones por beneficios a los empleados	Corriente		No corriente	
	31-03-2025 (No auditado)	31-12-2024	31-03-2025 (No auditado)	31-12-2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	408.208	459.713	-	-
Provisión por indemnización por años de servicios	-	-	130.430	130.310
Total	408.208	459.713	130.430	130.310

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 2025	459.713	130.310	590.023
Provisiones adicionales	145.710	120	145.830
Provisión utilizada	(197.215)	-	(197.215)
Cambios, total	(51.505)	120	(51.385)
Saldo final al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	408.208	130.430	538.638

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 2024	532.053	124.458	656.511
Provisiones adicionales	45.600	5.852	51.452
Provisión utilizada	(117.940)	-	(117.940)
Cambios, total	(72.340)	5.852	(66.488)
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	459.713	130.310	590.023

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro es el siguiente:

Otros pasivos no financieros	Corriente		No corriente	
	31-03-2025 (No auditado)	31-12-2024	31-03-2025 (No auditado)	31-12-2024
	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos diferidos (*)	748.424	749.153	-	-
Total	748.424	749.153	-	-

(*) Los ingresos diferidos se generan principalmente 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 años terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Movimiento otros pasivos no financieros año actual	Ingresos Diferidos por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2025	749.153
Adiciones	-
Imputación a resultados	(729)
Cambios, total	(729)
Saldo final al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	748.424

Movimiento otros pasivos no financieros año anterior	Ingresos Diferidos por obras M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2024	752.067
Adiciones	-
Imputación a resultados	(2.914)
Cambios, total	(2.914)
Saldo final al 31 de diciembre de 2024	749.153

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 2024	591.555.986
Acciones suscritas y pagadas	-
Acciones suscritas no pagadas	-
Número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2024	591.555.986
Acciones suscritas y pagadas	-
Acciones suscritas no pagadas	-
Número de acciones en circulación al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	591.555.986

24.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 ejercicio, salvo acuerdo diferente adoptado por la Junta de Accionistas respectivas por la unanimidad de las acciones emitidas.

Dividendo mínimo	31-03-2025 (No auditado) M\$	31-12-2024 M\$
Provisión dividendo mínimo	1.046.107	1.046.107
Total dividendo mínimo	1.046.107	1.046.107

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

El dividendo mínimo legal determinado al 31 de diciembre de 2024 se mantiene pendiente de distribución a la fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios, hasta que sean ratificados por la Junta Ordinaria de Accionistas.

En la Junta Ordinaria de Accionistas del 25 de abril de 2024 se acordó repartir un dividendo con cargo a las utilidades del ejercicio 2023 por M\$1.183.113, que representa un monto de \$2 por acción. Este valor se destinó a cubrir el dividendo mínimo registrado al 31 de diciembre de 2023 y un dividendo adicional, lo que se detalla a continuación:

Dividendos	M\$
Dividendo mínimo	1.079.118
Dividendo adicional	103.995
Total dividendo definitivo	1.183.113

24.4. Otras reservas

Patrimonio neto - otras reservas	Otras reservas varias M\$
Saldo al 1 de enero de 2025	(85.009)
Reserva cobertura de flujo de caja (*)	(201.090)
Saldo al 31 de marzo de 2025 (No auditado)	(286.099)
Saldo al 1 de enero de 2024	(8.337)
Reserva cobertura de flujo de caja (*)	(76.672)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(85.009)

(*) Con fecha 23 de diciembre de 2024, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebró un contrato de cobertura de flujo de caja. El saldo que se muestra en el cuadro anterior representa el cambio en el valor razonable de este instrumento reconocido en el patrimonio consolidado del Grupo Manquehue.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

24.5. Participaciones no controladoras

Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación en la subsidiaria %	31-03-2025 (No auditado)		31-12-2024	
			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	25.624.411	(87.917)	25.805.473	356.571
Inmobiliaria Aguas Claras SpA (2)	Chile	30,00	377.426	(1.986)	379.413	30.446
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA (3)	Chile	30,00	2.322.439	(17.939)	2.340.378	(87.962)
Inmobiliaria Aguapiedra SpA (4)	Chile	30,00	1.139.158	85.671	1.320.548	347.379
Inmobiliaria Los Robles SpA	Chile	30,00	619.285	(14.592)	633.876	1.188
Totales			30.082.719	(36.763)	30.479.688	647.622

(1) Al 31 de marzo de 2025, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. registró en el rubro reserva del patrimonio, el cambio en el valor razonable del contrato swap de cobertura de flujo de caja por M\$294.234, correspondiente al primer trimestre del año 2025.

Con fecha 23 de diciembre de 2024, la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. celebró un contrato swap de cobertura de flujo de caja con Scotiabank Chile. Los cambios en el valor razonable de este instrumento son reconocidos directamente en el patrimonio. Al 31 de diciembre de 2024 el efecto en el rubro reserva de cobertura de flujos de caja es de M\$112.186.

(2) La filial Inmobiliaria Aguas Claras SpA., en Junta Ordinaria de Accionistas realizada el 25 de abril de 2024, acordó distribuir el resultado, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2023 de M\$687.662 y en las fechas que fije el Directorio, distribuir un dividendo adicional de M\$816.404 con cargo a las utilidades del año 2023 y a las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2022. A la fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios estos dividendos se encuentran pagados.

(3) Con fecha 7 de febrero de 2024, se materializa escritura de modificación de Sociedad de la filial Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA, en donde se acuerda aumentar el capital social de M\$8.389.330 a la suma de M\$10.590.464. Este aumento de capital, equivalente en pesos a M\$2.201.133, fue aportado con la emisión de 571.200 acciones ordinarias, nominativas, de una misma serie y sin valor nominal, a un precio de \$3.853,52416 por acción, que suscriben y pagan los accionistas a prorrata de sus participaciones. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios se encuentran enterados M\$1.283.994.

(4) La filial Inmobiliaria Aguapiedra SpA, en Junta Ordinaria de Accionistas, realizada el 17 de marzo de 2025, acordó distribuir el resultado del año 2024 destinando a ratificar y absorber el dividendo provisorio pagado en el mes de julio de 2024 por M\$267.729, pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2024 de M\$311.237 y distribuir un dividendo adicional de M\$578.966 con cargo a dicho resultado.

La filial Inmobiliaria Aguapiedra SpA, En Junta Ordinaria de Accionistas, realizada el 25 de abril de 2024, acordó distribuir el resultado, destinando a pagar el dividendo mínimo establecido al 31 de diciembre de 2023 de M\$544.627 y distribuir un dividendo adicional de M\$1.434.775 con cargo a las utilidades acumuladas.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

En Sesión Extraordinaria de Directorio, realizada el 24 de julio de 2024, acordó repartir dividendos provisorios por M\$267.729 con cargo a las utilidades del ejercicio 2024.

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	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Ventas inmobiliarias	10.447.785	8.235.833
Otros ingresos	13.686	13.117
Total	10.461.471	8.248.950

El Grupo Manquehue no tiene componentes de financiación significativas 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	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Costo inmobiliarias	8.598.312	6.067.116
Total costos de ventas	8.598.312	6.067.116
Gastos del personal en gastos de administración:	839.645	835.892
<i>Gasto remuneraciones inmobiliarias</i>	839.645	835.892
Otros gastos de administración	2.302.539	1.809.554
Depreciación en gasto de administración y ventas	97.639	110.450
Amortización	10.241	10.241
Total gastos de administración	3.250.064	2.766.137
Total	11.848.376	8.833.253

26.2. Costos y gastos de personal

El siguiente es el detalle de los gastos de personal:

Costos y gastos de personal	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Sueldos y salarios presentados en gastos	827.304	818.099
Beneficios a corto plazo a los empleados	155	561
Otros gastos al personal	12.186	17.232
Total gastos del personal	839.645	835.892

26.3. Depreciación y amortización

El siguiente es el detalle de la depreciación y amortización:

Depreciación y amortización	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Depreciación en costo	10.320	10.320
Depreciación en gasto de administración	97.639	110.450
Amortización	10.241	10.241
Total depreciación y amortización	118.200	131.011

26.4. Resultados financieros

El siguiente es el detalle de los resultados financieros:

Resultado financiero	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Ingresos financieros		
Intereses activos financieros	312.589	466.431
Total ingresos financieros	312.589	466.431
Costos financieros		
Gastos por préstamos bancarios	(646.489)	(493.082)
Gastos por arrendamientos	(153.377)	(9.208)
Otros gastos financieros	(39.134)	(28.175)
Total costos financieros	(839.000)	(530.465)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

26.5. Otros ingresos y otros gastos

El siguiente es el detalle de los otros ingresos:

Otros ingresos	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Devolución de impuestos de años anteriores	142.265	3.811
Devolución contribuciones años anteriores	100.815	-
Ajustes de provisiones de años anteriores	9.271	11.610
Venta de activos fijos	15.436	1.791
Ajuste inversiones	-	72.655
Total otros ingresos	267.787	89.867

Otros gastos	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Ajuste activaciones año anterior	(44.097)	-
Ajuste inversiones	(510)	-
Otros gastos	(2.757)	(4.205)
Total otros gastos	(47.364)	(4.205)

26.6. Resultado por diferencias de cambio

El detalle de los resultados por diferencias de cambio:

Resultados por diferencias de cambio	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Préstamos bancarios	302.548	-
Total resultados por diferencias de cambio	302.548	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

26.7. Resultado por unidad de reajuste

El detalle de los resultados por unidades de reajustes:

Resultados por unidades de reajuste	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
Deudores por ventas	80.059	(115.959)
Cuentas por cobrar (pagar) a entidades relacionadas	62.703	149.259
Otros activos	279.095	102.316
Préstamos bancarios	(193.985)	(245.689)
Arrendamientos financieros	(146.368)	-
Mitigaciones aguas lluvias	(134.197)	(77.580)
Otros pasivos	(127.392)	(84.943)
Total resultados por reajuste	(180.085)	(272.596)

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

27. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de Instrumentos Financieros

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

27.1. Valor razonable de los instrumentos financieros

Activos financieros	31-03-2025 (No auditado)		31-12-2024		Nota	Clasificación bajo NIIF 9
	Importe en libros M\$	Valor justo M\$	Importe en libros M\$	Valor justo M\$		
Activos corrientes						
Efectivo	2.733.358	2.733.358	2.568.979	2.568.979	5	Costo amortizado
Depósitos a plazo	5.241.015	5.241.015	6.909.402	6.909.402	5	Costo amortizado
Fondos mutuos	9.467.077	9.467.077	10.887.081	10.887.081	5	Valor razonable con cambios en resultado
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	26.936.809	26.936.809	31.302.526	31.302.526	8	Costo amortizado
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	474.940	474.940	483.019	483.019	9	Costo amortizado
Activos no corrientes						
Participaciones no cotizadas	383.714	383.714	379.004	379.004	6	Costo amortizado
Cuentas por cobrar	1.955.098	1.955.098	1.942.769	1.942.769	8	Costo amortizado
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.697.412	3.697.412	3.710.666	3.710.666	9	Costo amortizado
Total activos financieros	50.889.423	50.889.423	58.183.446	58.183.446		

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Pasivos financieros	31-03-2025 (No auditado)		31-12-2024		Nota	Clasificación bajo NIIF 9
	Importe en libros M\$	Valor justo M\$	Importe en libros M\$	Valor justo M\$		
Pasivos corrientes						
Préstamos bancarios	86.444.603	86.444.603	83.664.919	83.664.919	18	Costo amortizado
Otros pasivos bancarios	3.084	3.084	4.019	4.019	18	Costo amortizado
Pasivos por arrendamientos	1.930.864	1.930.864	759.149	759.149	19	Costo amortizado
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15.891.408	15.891.408	16.016.587	16.016.587	20	Costo amortizado
Pasivos no corrientes						
Préstamos bancarios	15.938.730	15.938.730	30.772.913	30.772.913	18	Costo amortizado
Otros pasivos financieros	556.740	556.740	153.681	153.681	18	Valor razonable
Pasivos por arrendamientos	18.994.469	18.994.469	7.371.592	7.371.592	19	Costo amortizado
Cuentas por pagar	10.542.416	10.542.416	10.439.666	10.439.666	20	Costo amortizado
Total pasivos financieros	150.302.314	150.302.314	149.182.526	149.182.526		

Metodología y supuestos utilizados en el cálculo del Valor Justo

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

- a) El valor justo de los activos y pasivos financieros en los casos en que dicho valor, ya sea por la naturaleza del instrumento o la duración de este, presente diferencias despreciables al valor a costo amortizado, se considerará equivalente a este último. Incluye deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.
- b) El costo amortizado de los activos disponibles para la venta participaciones no cotizadas, es una adecuada aproximación del Fair Value, debido a que son operaciones de muy poca liquidez en el mercado.
- c) El valor justo de los activos con términos y condiciones estándares y que además sean transados en un mercado líquido, se determinan en base a referencias de precios de mercado. Incluye Inversiones a valor razonable como acciones y fondos mutuos. Siempre que existan precios de mercados cotizados, se considerará como input para determinar su valor de mercado a la fecha de valoración.

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

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

27.2. Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

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

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

Activos financieros	31-03-2025 (No auditado)		
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Cuotas de fondos mutuos	9.467.077	-	-
Total	9.467.077	-	-

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Activos financieros	31-12-2024		
	Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros a costo amortizado			
Cuotas de fondos mutuos	10.887.081	-	-
Total	10.887.081	-	-

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 período.

Al cierre de los estados financieros consolidados intermedios al 31 de marzo de 2025 y 2024, la Sociedad presenta las siguientes utilidades por acción:

Ganancias por acción	01-01-2025 31-03-2025 (No auditado) M\$	01-01-2024 31-03-2024 (No auditado) M\$
	Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	119.380
Resultado disponible para accionistas comunes	-	-
Promedio ponderado de número de acciones, básico	591.555.986	591.555.986
Ganancia básica por acción (\$ por acción)	0,20	(0,44)
Ganancia básica por acción de operaciones continuas	0,20	(0,44)
Ganancia básica por acción de operaciones discontinuas	-	-
Ganancia básica por acción (\$ por acción)	0,20	(0,44)

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 negocios que aborda el desarrollo de proyectos de viviendas en extensión (casas) principalmente en la Región Metropolitana (RM) y en la comuna de Machalí, y de densidad (proyectos de departamentos) en Santiago. La cadena de valor de esta unidad se inicia con la búsqueda y compra de terrenos factibles para el desarrollo de viviendas, la gestión y subcontratación de la construcción de los inmuebles, la comercialización y posterior entrega de estos, terminando con la atención de postventa.

- **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

31-03-2025 (No auditado)				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Activos corrientes	173.119.121	8.732.460	(4.858.011)	176.993.570
Activos no corrientes	116.639.882	141.055.809	(67.211.466)	190.484.225
Activos, total	289.759.003	149.788.269	(72.069.477)	367.477.795
Pasivos corrientes	110.139.240	11.050.025	(5.195.923)	115.993.342
Pasivos no corrientes	25.186.309	58.130.606	(6.359.098)	76.957.817
Patrimonio	154.433.454	80.607.638	(60.514.456)	174.526.636
Pasivo y patrimonio, total	289.759.003	149.788.269	(72.069.477)	367.477.795

31-12-2024				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Activos corrientes	174.526.619	11.313.450	(4.800.217)	181.039.852
Activos no corrientes	115.928.756	139.646.787	(67.712.182)	187.863.361
Activos, total	290.455.375	150.960.237	(72.512.399)	368.903.213
Pasivos corrientes	109.702.845	9.874.729	(5.138.129)	114.439.445
Pasivos no corrientes	25.833.605	59.905.890	(6.281.042)	79.458.453
Patrimonio	154.918.925	81.179.618	(61.093.228)	175.005.315
Pasivo y patrimonio, total	290.455.375	150.960.237	(72.512.399)	368.903.213

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

Estados de resultados por segmentos

31-03-2025 (No auditado)				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	10.392.216	69.255	-	10.461.471
Costo de ventas	(8.539.918)	(99.040)	40.646	(8.598.312)
Resultado bruto	1.852.298	(29.785)	40.646	1.863.159
Gasto de administración	(2.527.884)	(722.180)	-	(3.250.064)
Resultado operacional	(675.586)	(751.965)	40.646	(1.386.905)
Otros resultados	625.782	474.220	369.520	1.469.522
(Pérdida) ganancia	(49.804)	(277.745)	410.166	82.617

31-03-2024 (No auditado)				
Detalle	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Ingresos de actividades ordinarias	8.175.425	73.525	-	8.248.950
Costo de ventas	(6.120.925)	53.809	-	(6.067.116)
Resultado bruto	2.054.500	127.334	-	2.181.834
Gasto de administración	(2.288.048)	(478.089)	-	(2.766.137)
Resultado operacional	(233.548)	(350.755)	-	(584.303)
Otros resultados	388.383	485.272	(470.466)	403.189
Ganancia (pérdida)	154.835	134.517	(470.466)	(181.114)

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

Detalle	31-03-2025 (No auditado)			
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	(778.821)	(380.730)	-	(1.159.551)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	9.269	-	-	9.269
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	82.234	(1.855.964)	-	(1.773.730)
Disminución neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(687.318)	(2.236.694)	-	(2.924.012)
Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(687.318)	(2.236.694)	-	(2.924.012)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	14.284.490	6.080.972	-	20.365.462
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	13.597.172	3.844.278	-	17.441.450

Detalle	31-03-2024 (No auditado)			
	Desarrollo Inmobiliario M\$	Macrolotes M\$	Eliminaciones M\$	Consolidado M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(5.839.770)	(578.149)	-	(6.417.919)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	19.663	-	-	19.663
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	477.277	-	-	477.277
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(5.342.830)	(578.149)	-	(5.920.979)
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(5.342.830)	(578.149)	-	(5.920.979)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	23.163.108	7.548.885	-	30.711.993
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	17.820.278	6.970.736	-	24.791.014

Otra información por segmentos:

Con relación a los principales clientes que mantiene Inmobiliaria Manquehue y filiales en los presentes estados financieros consolidados intermedios, no existe dependencia de clientes, y salvo por los mencionados en la nota 8.1.2), ninguno de los otros deudores representa el 10% o más de los ingresos de actividades ordinarias de la Sociedad.

30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

30.1. Juicios y acciones legales

30.1.1. Juicios Civiles y otros

- Al 31 de marzo de 2025, 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 Manquehue Sur Limitada, presenta 4 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\$4.900.000.
- La filial Inmobiliaria Haras de Machalí Limitada, presenta 2 demandas, por indemnización de daños y perjuicios. El monto de las demandas es de M\$229.572.
- 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 una demanda de indemnización de perjuicios. El monto de la demanda es de M\$4.235.000.
- La filial Inmobiliaria Los Montes SpA, presenta una demanda de indemnización de perjuicios. El monto de la demanda es de M\$132.920.
- La filial Inmobiliaria Aguas Claras SpA, presenta una denuncia por incumplimiento de plan de manejo y una demanda de indemnización de perjuicios. El monto de ambos procesos es de M\$30.771.
- La filial Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA, presenta una citación para confesar deuda. El monto es de M\$19.501.
- La filial Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA presenta una querrela por infracción a la Ley 19.496. El monto es de M\$11.575.

Conclusión juicios civiles y otros:

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

30.1.2. Juicios laborales y otros

- Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales mantienen juicios laborales a la fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios, producto de la reorganización de las operaciones de Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda. y Manquehue Gestión Ltda., por los cuales se han registrado provisiones por aquellos en donde se estima existe la probabilidad de ocurrir sentencias desfavorables. El monto provisionado de M\$91.107.

Conclusión juicios laborales y otros:

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

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

30.1.3. 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, se está a la espera de que el recurso sea resuelto.
- 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 2 de agosto de 2023 la I. Corte de Apelaciones rechazó el recurso de apelación, confirmando sentencia de primer grado dictada por el Tribunal Tributario y Aduanero. Con fecha 21 de agosto de 2023, fue interpuesto recurso de casación remitiéndose a la Excelentísima Corte Suprema con fecha 29 de agosto de 2023, se está a la espera de que el recurso sea resuelto.
- 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,

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

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 presentó recurso de apelación en la I. Corte de Apelaciones de Santiago Con fecha 02 de agosto de 2023 la I. Corte de Apelaciones rechazó el recurso de apelación, confirmando sentencia de primer grado dictada por el Tribunal Tributario y Aduanero. Con fecha 21 de agosto de 2023, fue interpuesto recurso de casación remitiéndose a la Excelentísima Corte Suprema con fecha 29 de agosto de 2023, se está a la espera de que el recurso sea resuelto.

- 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 el Tribunal Tributario dicte sentencia definitiva.
- Con fecha 30 de abril de 2024, la sociedad Manquehue Desarrollos Limitada hoy Manquehue Gestión Limitada, fue notificada de las Liquidaciones N°155-156-157 por M\$397.699 incluido multa, interés y reajuste correspondiente a los AT2021, AT2022 y AT2023 por parte de la XV Dirección Regional Metropolitana Santiago Oriente. En contra de ellas se presentó Reposición Administrativa Voluntaria y como resultado el SII mediante resolución Ex. N°224389 de fecha 22 de octubre de 2024, declaró Ha lugar en Parte y modificó el monto contenido en las liquidaciones a M\$142.254.- (sin recargos legales) Con fecha 20 de diciembre de 2024 se presentó Reclamo Tributario en favor de Manquehue Desarrollos Limitada hoy Manquehue Gestión Limitada ante el Tribunal Tributario y Aduanero en contra de las liquidaciones N°155-156-157.-. Actualmente, se está a la espera de que el Servicio de Impuesto Internos evacue el traslado y responda a las pretensiones formuladas en el reclamo.

Conclusión contingencias tributarias:

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

30.1.4. Juicios Arbitrales

- Al 31 de marzo de 2025, 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 intermedios.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

30.2. Compromisos y restricciones

El detalle de compromisos y restricciones al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2025 (No auditado):

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Banco Estado	01-10-2024	Manquehue Gestión Ltda.	Inmobiliaria Álamos de Colina Ltda.	Línea de construcción etapa 7.4	6.016.992
Banco Estado	19-11-2024	Manquehue Gestión Ltda.	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Capital de trabajo	4.573.036
Banco BCI	07-05-2015	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Línea boletas de garantía	51.132
Banco BCI	10-06-2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Aval línea boletas de garantía	189.561
Total					10.830.721

Al 31 de diciembre de 2024:

Institución	Fecha Otorgamiento	Garante	Deudor garantizado	Detalle	Monto fianza y codeudor solidaria M\$
Banco Estado	01-10-2024	Manquehue Gestión Ltda.	Inmobiliaria Álamos de Colina Ltda.	Línea de construcción etapa 7.4	6.359.136
Banco Estado	19-11-2024	Manquehue Gestión Ltda.	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Capital de trabajo	4.619.677
Banco BCI	07-05-2015	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Línea boletas de garantía	320.587
Banco BCI	10-06-2014	Inmobiliaria Manquehue S.A.	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	Aval línea boletas de garantía	187.234
Total					11.486.634

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

30.3. Garantías

30.3.1. Hipotecas

El detalle de hipotecas al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Propietario	Tipo de garantía	Valor contable del activo al 31-03-2025 (no auditado) M\$	Valor contable del activo al 31-12-2024 M\$
Inmobiliaria Manquehue S.A.	Hipoteca	1.423.995	1.423.995
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.	Hipoteca	425.370	514.376
Inmobiliaria Aguas Claras SpA	Hipoteca	67.635	67.635
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA	Hipoteca	1.330.561	1.330.561
Inmobiliaria Los Robles SpA	Hipoteca	773.416	773.416
Inmobiliaria Aguapiedra SpA	Hipoteca	323.934	522.948
Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.	Hipoteca	201.387	201.387
Inmobiliaria Los Montes SpA	Hipoteca	3.106.389	3.164.795
El Peñón Manquehue SpA	Hipoteca	3.240.490	3.420.490
Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda	Hipoteca	1.777.185	1.040.027
Inmobiliaria Víctor Rae 5673 Ltda.	Hipoteca	4.573.035	4.573.035
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA	Hipoteca	298.882	368.124
Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	Hipoteca	1.251.439	1.380.584
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	Hipoteca	13.276.180	13.276.180
Manquehue Gestión Ltda.	Hipoteca	13.880.817	13.880.817
Subtotal inventarios		45.950.715	45.938.370
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Hipoteca	25.650.873	31.015.067
Subtotal Propiedades de inversión		25.650.873	31.015.067
Total		71.601.588	76.953.437

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

30.3.2. Prendas

Proyecto	Activo	Propietario	Acreedor	Tipo de garantía	Obligación deudor	Valor contable del activo en M\$ al 31-03-2025 (no auditado)	Valor contable del activo en M\$ al 31-12-2024
Alto Hacienda	Acciones	Manquehue Gestión Ltda.	Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Prenda	Inmobiliaria Alto Hacienda SpA	688.676	619.563
Total						688.676	619.563

30.3.3. Boletas de garantías entregadas

Institución	Garante	31-03-2025 (No auditado) UF	31-12-2024 UF
Banco BCI	Inmobiliaria Manquehue S.A.	6.188,42	13.218,90
Banco BCI	Inmobiliaria y Constructora Manquehue Ltda.	685,10	685,10
Banco BCI	Manquehue Gestión Ltda.	1.437,15	1.437,15
Banco BCI	Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA	18,30	18,30
Total		8.328,97	15.359,45

30.3.4. Pólizas de garantías entregadas

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene pólizas de garantías por ventas en verde y urbanizaciones por un monto de UF700.766,67 y UF670.927,32, respectivamente.

30.3.5. Sanciones Administrativas

No existen sanciones cursadas a la Sociedad o a sus Administradores por parte de la Comisión para el Mercado Financiero u otras autoridades administrativas durante los períodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

30.4. Covenants

La filial El Peñón Manquehue SpA presenta covenants asociados a los contratos de mutuo hipotecarios que mantiene con Evolucionadora Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.

Los covenants asociados a dichas obligaciones corresponden a covenant de propiedad y de estados financieros según el siguiente detalle:

- a) Covenant de propiedad: Durante toda la vigencia de contrato, Inmobiliaria Manquehue S.A. deberá ser dueña, directa o indirectamente del 66,67% de las acciones o derechos sociales, según corresponda, de la sociedad El Peñón Manquehue SpA o de su continuadora legal. Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, Inmobiliaria Manquehue S.A. mantiene indirectamente, por medio de la filial Manquehue Gestión Ltda., el 100% de propiedad sobre El Peñón Manquehue SpA. (ver nota 2.4).
- b) Covenant de estados financieros: Mientras se encuentre vigente el contrato, el deudor se obliga a enviar, a requerimiento del acreedor y a su domicilio, los estados financieros auditados anuales del deudor a más tardar el día 30 de abril de cada año. Los estados financieros incluirán, a lo menos, el balance general y los estados de resultados del ejercicio, con sus correspondientes notas explicativas y deberán encontrarse firmados por el representante legal del deudor.

La filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. presenta covenants asociados a un contrato Swap de cobertura de flujo de caja que mantiene con Scotiabank Chile.

Los covenants asociados a dicho contrato corresponden a covenant de propiedad y de estados financieros según el siguiente detalle:

- a) Covenant de estados financieros: Presentar al banco los estados financieros auditados y copias de declaración de impuestos a la renta.
- b) Entregar al banco, anualmente o cuando este lo solicite, información para la correcta aplicación de las disposiciones sobre límites individuales de crédito.
- c) Entregar al banco anualmente un certificado de cumplimiento de compromisos suscrito por el representante legal.
- d) Informar al banco las modificaciones estatutarias hechas a la Sociedad del deudor, dentro del plazo de diez días corridos de ocurrido el evento, acompañando antecedentes, nuevos poderes, revocaciones y escrituras públicas.
- e) Cumplir en todos los aspectos con las leyes, reglamentos, disposiciones y ordenes aplicables emanadas de la autoridad competente.
- f) Cumplir con cualquier norma aplicable en relación con las leyes de lavado de dinero, antiterrorismo y anticorrupción.
- g) No utilizar todo o parte de los fondos del financiamiento ni poner a disposición de cualquier otra persona parte de los mismos: 1) para realizar una oferta, un pago, o promesa de pago, o autorización de pago o entrega de dinero a personas que incumplan cualquier legislación de anticorrupción o lavado de dinero aplicable, 2) para financiar o facilitar cualquier actividad, negocio o transacción con una persona sancionada, o 3) cualquier otra forma que constituya o de lugar a una violación de cualquier sanción por cualquier parte involucrada en el presente financiamiento.

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. Y FILIALES

- h) Informar al banco por escrito, tan pronto tenga conocimiento: 1) de haberse convertido en una persona sancionada, 2) reciba notificación o tenga conocimiento de cualquier procedimiento, litigio, o investigación que se esté llevando a cabo en su contra con respecto a sanciones.
- i) El deudor realizará todas las gestiones necesarias con el objeto de evitar que el controlador no esté incorporado en los listados de personas y países sancionados por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas y la OSFI (Office of the Superintendent of Financial Institutions).
- j) El deudor se compromete a informar al banco el cambio de controlador dentro de los 30 días corridos y siguientes tras haberse producido dicho hecho.

31. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente para los años terminados el 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Empresa	31-03-2025 (No auditado)				31-12-2024			
	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 y Constructora Manquehue Ltda.	1	2	31	34	1	2	32	35
Inmobiliaria Manquehue S.A.	5	29	32	66	5	28	32	65
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.	1	1	1	3	1	1	1	3
Total general	7	32	64	103	7	31	65	103

32. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad ha efectuado desembolsos asociados a la protección del medio ambiente, los cuales se relacionan principalmente con la reforestación y reposición de árboles existentes en el sector donde se desarrollan sus proyectos. El monto desembolsado entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2025 y 1 de enero y 31 de diciembre de 2024, asciende a UF1.711 y UF6.111, respectivamente. El monto que la Sociedad estima deberá desembolsar en el futuro, a medida que se desarrollen sus proyectos, ascendería a UF71.820.

33. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de abril de 2025 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados intermedios no se han registrado hechos posteriores que puedan afectarlos significativamente.

* * * * *