



MEMORIA ANUAL 2018



MEMORIA ANUAL 2018

Identificación de la Sociedad

Nombre:
Inmobiliaria Manquehue S.A.

Rut:
88.745.400-0

**Nemotécnico para Bolsa
de Valores:**
Manquehue

Domicilio:
Avenida Santa María 6.350,
oficina 401, Vitacura

Teléfono:
(56-2) 27507000

Sitio Web:
www.imanquehue.com

E-mail:
accionistas@imanquehue.com

Registro de accionistas:
Depósito Central de Valores (DCV)

Audidores Externos:
Deloitte Auditores y Consultores
Limitada

Sistema de Prevención del Delito:
prevenciondedelitos@imanquehue.com

Asesores Legales:
Barros y Errazuriz Abogados Limitada



CONSTITUCIÓN

Sociedad anónima constituida por escritura publica de fecha 16 de marzo de 1982, otorgada en la Notaria de Santiago de doña Ana María Sepúlveda Fuentes, bajo la razón social de "Distribuidora y Comercial San Esteban Limitada". El extracto correspondiente se inscribió en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas 5.715 N° 3.074, correspondiente al año 1982, y se publico en el Diario Oficial de fecha 24 de abril del mismo año.

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

SOÑAMOS LO MISMO QUE TÚ 



Índice

01 | NUESTRA COMPAÑÍA

Carta del Presidente	08
Quiénes Somos, Misión y Valores	10
Nuestra Historia	12
Evolución Compañía	14
Directorio	16
Administración	18
Organigrama	19
Nuestra Gente	20
Gestión del Talento	22

02 | ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Negocios de la Compañía	26
Características Generales de la Industria	30
Tendencias de la Industria	32
La Competencia	34
Factores de Riesgo	36
Marco Regulatorio	40
Políticas de Inversión y Financiamiento	42

03 | INFORMACIÓN GENERAL

Hechos Relevantes 2018	46
Política de Dividendos	47
Principales Clientes	48
Principales Proveedores y Contratistas	49
Directorio	50
Remuneración de la Administración	51
Propiedad y Control	52
Información sobre Empresas	
Filiales y Coligadas	54
Malla Societaria	60

04 | ESTADOS FINANCIEROS

Estados Financieros 2018	64
Informe del Auditor Independiente	66
Estados Consolidados de Situación	
Financiera Clasificados	68
Estados Consolidados de Resultados	
Integrales por Función	70
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	72
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo	73
Declaración de Responsabilidad	75

Nuestra historia nos caracteriza por ser pioneros, anticiparnos a las tendencias y marcar pautas del mercado.





01 Nuestra Compañía

Carta del Presidente	08
Quiénes Somos, Misión y Valores	10
Nuestra Historia	12
Evolución Compañía	14
Directorio	16
Administración	18
Organigrama	19
Nuestra Gente	20
Gestión del Talento	22

Carta del Presidente

Estimados Accionistas:

Durante el año 2018 las ventas inmobiliarias de Manquehue han reflejado la disminución en la demanda por viviendas unifamiliares en los rangos de precios y en los sectores en que se concentraba nuestra oferta.



El bajo nivel de facturación alcanzado en el año 2018 se explica en parte por esta tendencia, situación a la que se sumaron atrasos en los inicios y en la recepción final de los nuevos proyectos, debido a nuevos procedimientos aplicados por las autoridades reguladoras, a nuevos criterios en la interpretación de las ordenanzas de construcción, así como a nuevos énfasis en exigencias medioambientales y en temas de conservación arqueológica.

Para enfrentar la nueva dinámica del mercado de viviendas en la Región Metropolitana la estrategia de Inmobiliaria Manquehue ha sido adecuar la oferta de proyectos de casas en Piedra Roja a las nuevas condiciones de la demanda en la zona, y continuar diversificando su oferta con nuevos proyectos de casas en las comunas de Colina, Puente Alto, Machalí y Padre Hurtado.

Por otra parte, para el segmento de departamentos se han ido concretando durante el año los esfuerzos iniciados en los años anteriores tendientes a aumentar sustancialmente nuestra oferta de departamentos en las comunas de Lo Barnechea, Ñuñoa y Providencia, de manera de balancear la proporción de casas y departamentos en la cartera de proyectos.



Es así como al cierre del año 2018, se encontraban en distintas fases de desarrollo 22 proyectos que permitirán un aumento en las ventas de Manquehue para cada uno de los próximos dos años, y una facturación estable en adelante.

Consecuente con la cultura propia de Manquehue, hemos continuado los esfuerzos tendientes a mejorar la tecnología empleada en el diseño y construcción de barrios a viviendas unifamiliares y en la de edificios de viviendas multifamiliares, buscando crear entornos y hogares atractivos, incorporando innovaciones de diseño que mejoran el confort y la estética de las edificaciones, y que al mismo tiempo mejoran la calidad de la construcción, los tiempos de ejecución y el costo las obras.

Durante el año 2018, se ha mantenido la preocupación de Manquehue por la seguridad y la capacitación de sus trabajadores. Nuestra metodología de trabajo contempla así mismo mantener el mayor cuidado en el respeto de las normas medioambientales y la relación con las comunidades, en las distintas fases de cada proyecto. Se ha hecho también el mejor esfuerzo para asegurar un servicio de posventa oportuno y amigable.

El final del año 2018, estuvo marcado por las actividades relativas a la colocación en la Bolsa de Valores de las acciones de Manquehue, a objeto de captar recursos que aseguren una estructura sólida de financiamiento para el programa de proyectos en curso, proceso que concluyó exitosamente el 25 de Enero 2019 con la colocación del aumento de capital por un monto de 676 MUF.

Todas estas actividades han sido el logro de un equipo de colaboradores experimentados, motivados y muy comprometidos con la cultura de Manquehue, con quienes confiamos concretar con éxito, las metas previstas para los próximos años.

Un afectuoso saludo,



CANIO CORBO LIOI
 PRESIDENTE
 INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.

QUIENES SOMOS

Con 40 años de trayectoria, Inmobiliaria Manquehue S.A. es una empresa líder en el desarrollo de barrios que trascienden en el tiempo.

En las últimas décadas, nos hemos caracterizado por desarrollar grandes polos urbanos que le transforman la cara a la ciudad, convirtiéndonos en una empresa de calidad, trayectoria e innovación constante, avanzando en tecnologías de diseño y construcción.

Haciéndonos cada vez más eficientes y generando un menor impacto medio ambiental.



MISIÓN

“Nuestra pasión es crear el barrio y el hogar que tú siempre has soñado”.

VALORES

Nuestra gestión se basa en cinco valores fundamentales:

- Responsabilidad
- Excelencia
- Integridad
- Empatía
- Transparencia

Nuestra Historia

Inmobiliaria Manquehue S.A. nace como resultado de la decisión y visión de la familia Rabat de desarrollar el proyecto inmobiliario denominado “Santa María de Manquehue” emplazado en la comuna de Vitacura, ciudad de Santiago, en los terrenos ocupados en ese entonces por las viñas existentes en el lugar.

Dicho barrio, se constituyó en un referente de calidad, imponiendo en el mercado un nuevo estándar de desarrollo urbano, que se transformó en el sello de los primeros años de operación de la Compañía, enfocada en urbanizaciones y venta de sitios unifamiliares. Con este proyecto se establece el negocio de desarrollo de sitios de Manquehue, el cual consiste en la elaboración de los proyectos desde la adquisición de “macrolotes”, hasta la venta al consumidor final. Los macrolotes son superficies de terreno resultantes de un proceso de fusión y/o división de suelo, el cual se desarrolla de manera previa a un proceso de urbanización planificada, con lo cual quedan urbanizados en al menos uno de sus deslindes.

La orientación inicial mantuvo su continuidad en el año 1991 con la incorporación del proyecto “El Golf de

Manquehue”, ubicado en el Valle Los Trapenses, comuna de Lo Barnechea, desarrollado en más de 250 hectáreas.

Posteriormente, en el año 1993 se adquiere un predio de más de 3.000 hectáreas ubicado entre las comunas de Colina y Lo Barnechea, con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario integral de largo plazo.

El año 1996 se da inicio al desarrollo del proyecto “El Carmen de Huechuraba”. Posteriormente, decide avanzar en la diversificación socioeconómica abarcando mercados con precios de venta desde las UF 2.000.- Este proyecto marca el puntapié inicial con el que Inmobiliaria Manquehue ingresa al mercado de construcción y venta de casas en barrios integrales de gran superficie, con equipamiento, conectividad y áreas verdes, entre otros, lo cual caracteriza a los macroproyectos inmobiliarios.



En el año 2000 Manquehue comienza a desarrollar proyectos en los terrenos ubicados en Colina, sector de Chicureo, bajo la denominación de “Piedra Roja”, marcando un hito en la evolución de la empresa, al constituirse en el mayor proyecto urbano desarrollado en Chile. En la actualidad una serie de proyectos de Manquehue se desarrollan en la zona.

Con el objeto de ampliar el área geográfica de desarrollo, desde el año 2005 Manquehue incluye en la cartera de proyectos un desarrollo en la VI Región, comuna de Machalí, denominado “Polo de Machalí”, sumándole el año 2009 un segundo frente, denominado “Haras de Machalí”, para finalmente incorporar un tercer proyecto durante el año 2014 bajo el nombre de “Campo de Machalí”. En conjunto los tres proyectos abarcan el mercado de casas entre las UF 2.500 y UF 6.000 en la zona.

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

En el año 2007, con posterioridad a una serie de reorganizaciones de sus accionistas, se modificó el nombre de la Sociedad a “Inmobiliaria Manquehue S.A.”.

En el año 2009 Inversiones Corso S.A. ingresa a la propiedad de la Compañía suscribiendo indirectamente un aumento de capital por medio de su filial Moreka S.A.



Actualmente, Inmobiliaria Manquehue mantiene 22 proyectos residenciales que se encuentran en distintas etapas de desarrollo y ejecución, de los cuales 8 corresponden a edificios de departamentos. Se destacan los proyectos en la zona de Piedra Roja, en la comuna de Colina, como los más relevantes. También destaca el proyecto “Ciudad del Sol”, en Puente Alto, el cual marcó un hito en su segmento, siendo uno de los primeros desarrollos en esos mercados en incorporar la urbanización subterránea.

En el año 2016 se da inicio a BAUMAX SpA, sociedad en la que Manquehue posee una participación del 20%. Esta sociedad está dedicada a la fabricación de paneles de hormigón armado a través de un sistema robotizado de última generación. La sociedad comenzó su operación en el año 2017, con la construcción de casas para Inmobiliaria Manquehue en el proyecto Estancia Liray en la comuna de Colina.

El año 2017 se decidió entrar con fuerza al mercado de departamentos de la Región Metropolitana y para ello se dio inicio al proyecto Parque Los Nogales, ubicado en la zona de Los Trapenses y se concretó la compraventa de dos paños en la comuna de Ñuñoa. Esta nueva estrategia nos permitirá lograr un sólido crecimiento.

Durante el año 2018 se vende el Edificio Corporativo a la Compañía de Seguros Metlife Chile. Esta decisión responde a la estrategia de Manquehue, que consiste en aumentar la participación en edificios de departamentos, buscando con ello una cartera más balanceada y acorde a las tendencias de mercado. Para ello, se determinaron un conjunto de activos prescindibles con el objetivo de generar recursos para ingresar al mercado de departamentos y apoyar el plan de inversiones de la Compañía. La venta de Cumbres del Norte en Lo Barnechea y Alto Colibrí en Vitacura son parte de esta estrategia.



Evolución Compañía





Directorio



CANIO CORBO LIOI
PRESIDENTE
Ingeniero Civil Industrial PUC
Rut N° 3.712.353-6
Fecha Nombramiento:
30-06-2011



JOSE ANTONIO RABAT VILAPLANA
VICE - PRESIDENTE
Ingeniero Comercial PUC
Rut N° 4.770.732-3
Fecha Nombramiento:
30-06-2011



JORGE LAMA FERNANDEZ
DIRECTOR
Ingeniero Comercial, PUC
Rut N° 6.370.939-5
Fecha Nombramiento:
01-01-2012



JOSE LUIS RABAT VILAPLANA
DIRECTOR
Abogado PUC
Rut N° 6.371.724-K
Fecha Nombramiento:
23-06-2011



CARLOS ALBERTO RABAT VILAPLANA
DIRECTOR
Ingeniero Civil Industrial PUC
Rut N° 6.555.191-8
Fecha Nombramiento:
23-06-2011



PELAYO RABAT VILAPLANA
DIRECTOR
Abogado U. Diego Portales
Rut N° 8.574.779-7
Fecha Nombramiento:
23-06-2011



ELIZABETH LEHMANN COSOI
DIRECTORA
Ingeniero Comercial PUC
Rut N° 11.625.647-9
Fecha Nombramiento:
23-06-2011



Administración

FABIÁN WULF WERNER

GERENTE GENERAL

Ingeniero Civil Industrial, PUC
Rut N° 9.258.214-0

MARÍA REBECA BASCUÑÁN JIMÉNEZ

GERENTE LEGAL

Abogado, PUC
Rut N° 5.548.482-1

MARTÍN SWETT TOBAR

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Ingeniero Comercial, UAI
Rut N° 11.978.378-K

CRISTIÁN COMINETTI ZARATE

GERENTE PIEDRA ROJA

Ingeniero Civil Químico, PUC
Rut N° 8.677.301-5

CARLOS ALONSO KARLEZI

GERENTE DE OPERACIONES

Ingeniero Civil Químico, UTFSM
Rut N° 8.551.542-k

JUAN ENRIQUE NESTLER GEBAUER

GERENTE COMERCIAL

Ingeniero Civil, PUC
Rut N° 10.329.630-7

JUAN EDUARDO BAUZÁ RAMSAY

GERENTE INMOBILIARIO

Ingeniero Comercial, PUC
Rut N° 10.234.510-k

ESTEBAN CASTRO ANICH

GERENTE INMOBILIARIO CASAS

Ingeniero Civil, PUC
Rut N° 13.882.573-6

ADELCHI COLOMBO BRESCHI

GERENTE TÉCNICO

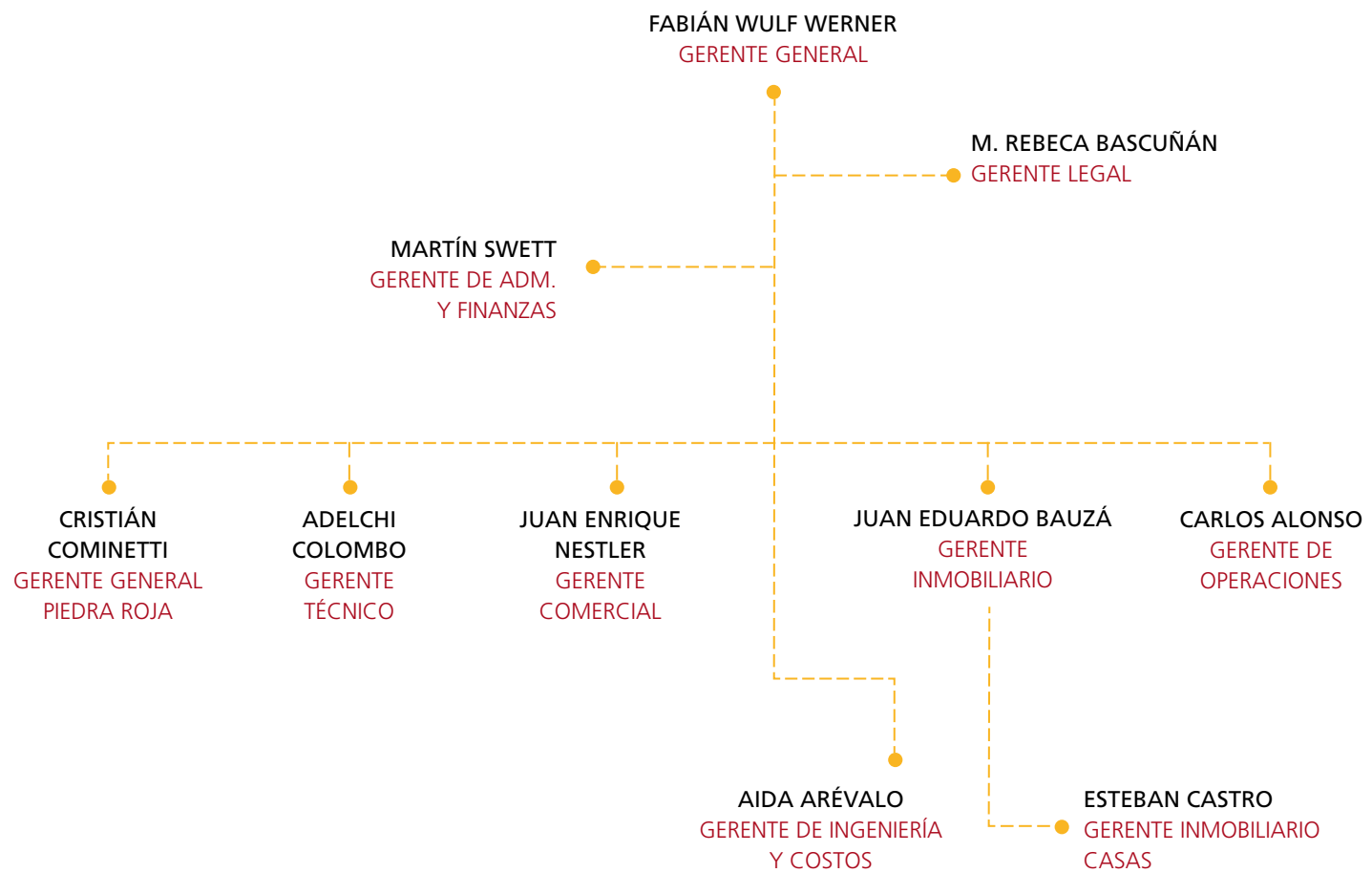
Ingeniero Civil, PUC
Rut N° 6.362.629-5

AIDA AREVALO MORALES

GERENTE DE INGENIERÍA Y COSTOS

Constructor Civil, UTEM
Rut N° 9.964.546-6

Organigrama



Nuestra Gente

Inmobiliaria Manquehue cuenta con personas que no sólo se destacan por su trabajo y profesionalismo, también por su calidad humana, preocupación por su familia y compromiso social. Cada integrante tiene la oportunidad de participar en distintas actividades que realiza la Compañía, tanto para su desarrollo profesional y personal, reflejado en la participación activa en, programas de aprendizaje y capacitación, de seguridad, medio ambiente y sustentabilidad en los proyectos de construcción, apoyo a fundaciones, como los Ceibos, en la celebración de los cumpleaños con los compañeros de trabajo, en la fiesta familiar de fin de año, donde asisten las familias de nuestros colaboradores, entre otros beneficios.

Para Inmobiliaria Manquehue, el desarrollo y cuidado de cada una de las personas que la integra es fundamental, por eso, cada año se incorporan nuevas herramientas y estrategias de Gestión de personas, orientadas a mejorar la experiencia del colaborador cada día en la Compañía.

RESPONSABILIDAD SOCIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

A continuación, presentamos información relativa a la diversidad existente en la Compañía al 31 de diciembre 2018.

Número de Personas por Género

Genero	Directores	Gerentes	Trabajadores
Mujer	1	2	256
Hombres	6	8	882
Total	7	10	1.138

Número de Personas por Nacionalidad

Nacionalidad	Directores	Gerentes	Trabajadores
Chilena	7	10	1.114
Extranjeros	0	0	24
Total	7	10	1.138

Número de Personas por Rango de Edad

Rango de Edad	Directores	Gerentes	Trabajadores
Menos de 30 años		0	250
Entre 30 y 40 años		2	337
Entre 41 y 50 años	2	2	250
Entre 51 y 60 años	1	4	197
Entre 61 y 70 años	3	2	90
Mayor de 70 años	1	0	14
Total	7	10	1.138

MEJOR COMPAÑERO



Número de Personas por Antigüedad

Antigüedad	Directores	Gerentes	Trabajadores
Menos de 3 años		1	791
Entre 3 y 6 años		3	211
Entre 6 y 9 años		0	57
Entre 9 y 12 años	2	1	39
Mayor a 12 años	5	5	40
Total	7	10	1.138

Brecha Salarial por Género

Cargo	Proporción Ejecutivas/ Trabajadoras respecto Ejecutivos/Trabajadores
Gerentes y Principales Ejecutivos	63,18%
Profesionales y Técnicos	96,18%
Trabajadores y Otros	116,07%

Gestión del Talento

En Inmobiliaria Manquehue la Gestión del Talento es fundamental para cumplir con los objetivos estratégicos de la Compañía, para ello, se incorporaron una serie de iniciativas para el desarrollo profesional de los colaboradores. Durante el año se implementó el **programa de oportunidades internas (POI)**, cuyo objetivo es dar prioridad a los colaboradores en los procesos de Reclutamiento y Selección. En la práctica, cada colaborador puede optar a un cargo con mayor responsabilidad o diferente, el propósito es reconocer el buen desempeño y la experiencia adquirida en la empresa.

En 2018 Manquehue participó en la **Encuesta de Clima Laboral de la Cámara Chilena de la Construcción**, herramienta que ha permitido contar con información relevante para abordar aquellos temas que preocupan a los colaboradores. Esta información ha permitido diseñar acciones concretas para una mejor experiencia laboral para cada uno de ellos.

Inmobiliaria Manquehue entiende que desde el primer día, e incluso antes, todos los nuevos integrantes de la empresa deben sentirse parte de una compañía con sólidos principios y a la vanguardia dentro del sector. Por tales motivos, se implementó un **Programa de Inducción Corporativa** para facilitar la integración de los nuevos colaboradores y así apoyarlos en este nuevo desafío laboral.

Con el objetivo de mantener el aprendizaje continuo de los colaboradores, durante el 2018 Manquehue avanza con programas de capacitación, diseñados de acuerdo con las necesidades de cada área. Las actividades realizadas utilizando los recursos Sence sumaron un total de **2.403** horas de formación, beneficiando a un total de **145** profesionales, ejecutivos, administrativos y obra.

BIENESTAR DE LOS TRABAJADORES

En Inmobiliaria Manquehue reconocemos la importancia de la familia para nuestros colaboradores, por tal motivo, nos hemos preocupado de implementar una serie de actividades de integración trabajador-familia, el propósito de cada uno de estos beneficios, es aportar a mejorar la calidad de vida de nuestros colaboradores.

BENEFICIOS DE CONCILIACIÓN

- Salas cunas en convenio o bono compensatorio según corresponda
- Horario de verano
- Media tarde libre día del cumpleaños
- Fiesta de Navidad y regalo para hijos de trabajadores
- Regalo de Navidad para colaboradores
- Permiso para estudio

Fiesta Familiar de Navidad

Con el objetivo de compartir e integrar a la familia de nuestros colaboradores, en diciembre se celebró la Fiesta Familiar Manquehue, contó con muchas actividades especialmente diseñadas para la familia.





BENEFICIOS DE SALUD Y CALIDAD DE VIDA

- Seguro complementario de salud, dental y catastrófico Consorcio
- Seguro de vida Consorcio
- Operativo oftalmológico
- Vacuna contra la influenza
- Día de la fruta
- Aguinaldo de fiestas patrias
- Ajuar de nacimiento

Beca Excelencia

En el mes de agosto, se realizó la Ceremonia de Entrega de Becas de Excelencia Académica Manquehue 2017-2018, otorgando 15 becas para hijos de nuestros colaboradores y 1 beca para un colaborador que prosigue sus estudios universitarios.



BENEFICIOS DE RECONOCIMIENTO Y RECREACIÓN

- Saludo del día de la mujer
- Saludo del día de la madre
- Saludo de pascua de resurrección
- Saludo y regalos del cumpleaños
- Saludo del día del padre
- Saludo y regalo día de la secretaria
- Reconocimiento por años de servicios.
- Celebración de Fiestas Patrias



Creando Barrios que trascienden en el tiempo.





02 Actividades y Negocios

Negocios de la Compañía	26
Características Generales de la Industria	30
Tendencias de la Industria	32
La Competencia	34
Factores de Riesgo	36
Marco Regulatorio	40
Políticas de Inversión y Financiamiento	42

Negocios de la Compañía

Inmobiliaria Manquehue comenzó urbanizando y vendiendo sitios en el sector de Santa María de Manquehue, comuna de Vitacura. Posteriormente, y como parte del proceso natural de crecimiento de la Compañía desarrollamos e identificamos terrenos en zonas atractivas y de alto potencial para la construcción de viviendas.

Los Negocios de Inmobiliaria Manquehue se agrupan en dos segmentos: Segmento Inmobiliario y Segmento Macrolotes.

SEGMENTO INMOBILIARIO

El segmento Inmobiliario desarrolla dos tipos de proyectos: en extensión (casas) y en altura (edificios), los que son administrados por la Gerencia Inmobiliaria.

La empresa desarrolla estos proyectos a través de tres modalidades. La primera de forma propia, es decir, proyectos 100% de Inmobiliaria Manquehue, tanto en lo inmobiliario como en la construcción, la segunda, donde la inmobiliaria es de Manquehue y la construcción se realiza por terceros, y finalmente en sociedades de control conjunto, donde Manquehue posee el 50% tanto de la sociedad inmobiliaria como de la constructora. Cabe destacar que las dos primeras opciones se presentan en los estados financieros consolidados, mientras

que la última opción se refleja en los estados de resultado en la línea de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos".

Debemos destacar que se han adquirido 2 terrenos para la construcción de edificios en las comunas de Ñuñoa y Providencia, lo cual se alinea con la estrategia de Inmobiliaria Manquehue de potenciar el negocio de departamentos. Estamos conscientes de que, para asegurar un continuo desarrollo de esta línea de negocio, es primordial la compra de nuevos terrenos para la Compañía.

Al cierre del 2018, contamos con un stock de promesas de MUF 1.455 (promesas firmadas de proyectos actualmente en venta), de las cuales el 78% estarán disponibles para escrituración durante los próximos 12 meses.

La cartera de Inmobiliaria Manquehue vigente al 31 de diciembre :

PROYECTOS	Ubicación	Unidades totales (Unidades)	Precio promedio (UF)
Proyecto de casas			
1. Alto Hacienda	Piedra Roja	195	15.900
2. Cumbres del Peñón	Puente Alto	438	6.154
3. El Recreo	Machalí	780	3.327
4. Alto la Cruz	Padre Hurtado	618	3.629
5. Fundo San Miguel	Colina	550	3.296
6. Estancia Liray	Colina	537	3.296
7. Los Montes	Piedra Roja	202	8.584
8. Ciudad del Sol	Puente Alto	956	3.449
9. Agua Piedra	Piedra Roja	114	12.400
10. Aguas Claras	Piedra Roja	120	10.066
11. Los Robles	Piedra Roja	121	9.985
12. Manquehue Sur(1)	Machalí	99	5.400
13. Vía Morada II (Sitios)	Vitacura	20	14.504
14. Santa Maria del Mar (Sitios)	Santo Domingo	83	3.011
Proyecto de departamentos			
1. Parque Los Nogales	Lo Barnechea	218	15.379
2. Vía Morada I	Vitacura	60	30.515
3. Mirador del Golf	Piedra Roja	53	13.340
4. El Vergel	Providencia	70	10.009
5. Manuel Montt	Ñuñoa	133	4.512
6. Teniente Montt	Ñuñoa	59	6.827
7. Los Alerces	Ñuñoa	112	3.281
8. Victor Rae	Las Condes	26	13.216

Negocios de la Compañía



SEGMENTO MACROLOTES

Esta área de negocios se centra en la venta de paños para desarrollo residencial y de equipamiento, que se concentra esencialmente en Piedra Roja, sociedad filial de Inmobiliaria Manquehue, cuyo sector lidera la demanda del segmento de casas de valores sobre UF 5.000 en Santiago.

Piedra Roja es el mayor proyecto inmobiliario que se ha desarrollado en Chile y está ubicado en Chicureo, comuna de Colina. Con una superficie de 1.800 hectáreas y cercano a accesos de la autopista Nororiente, la autopista Los Libertadores y el camino Juan Pablo II.

Actualmente tiene una población de 21.000 habitantes que se proyecta triplicar en los próximos años. Además, en Piedra Roja se encuentran operando 30 condominios a través de 7 desarrolladores inmobiliarios. En lo que a equipamiento se refiere, cuenta con 4 colegios, 2 supermercados, un centro comercial, 2 clínicas y 3 clubs (Golf, Náutico y Ecuestre).

En el corazón de Piedra Roja se ubica la laguna, con una superficie navegable de 8 hectáreas, únicos en la zona nororiente de Santiago.

Características Generales de la Industria

El foco del negocio de Manquehue ha estado centrado en macroproyectos de casas en la Región Metropolitana, con proyectos en las comunas de Puente Alto y Colina.

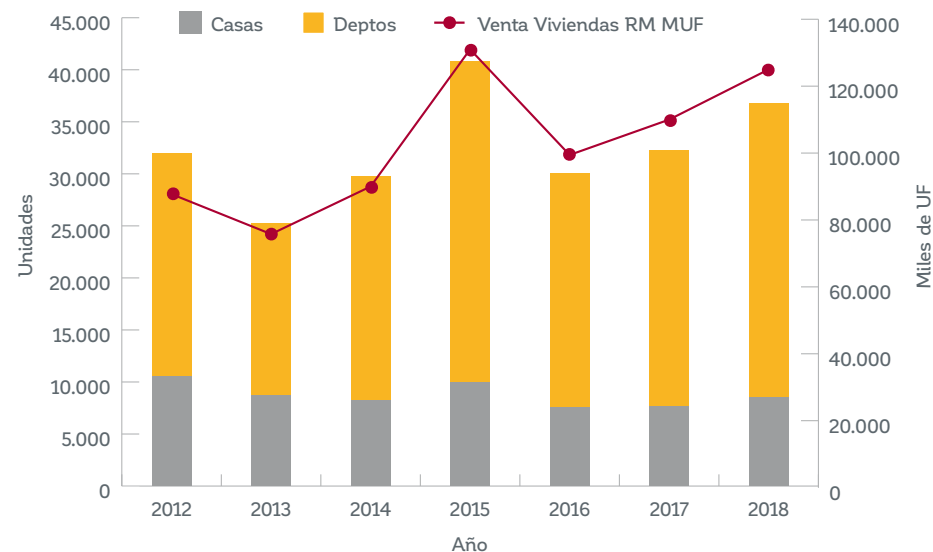
Adicionalmente, se desarrollan dos proyectos de casas en la zona de Machalí (Rancagua), un proyecto de casas en la comuna de Padre Hurtado y tres proyectos de departamentos en Santiago.

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

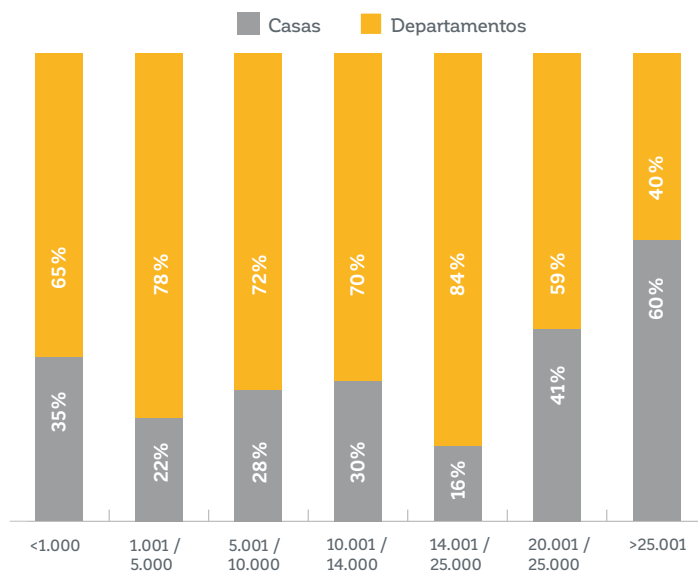
La industria inmobiliaria local presenta un alto nivel de fragmentación, lo que se traduce en un importante volumen de empresas que participan con un número reducido de proyectos, generando un alto nivel de competencia para la Compañía. En este sentido una variable clave en los mercados es la ubicación de los proyectos, la cual se presenta como un recurso escaso, especialmente en las comunas centrales de la Región Metropolitana.

En relación al desempeño del mercado inmobiliario en la Región Metropolitana, durante el periodo enero a diciembre 2018, las viviendas registraron un alza en cierres de negocios en unidades de 14% respecto al año anterior, totalizando 36.723 unidades. De los cuales un 76,7% corresponden a departamentos y un 23,3% a casas.

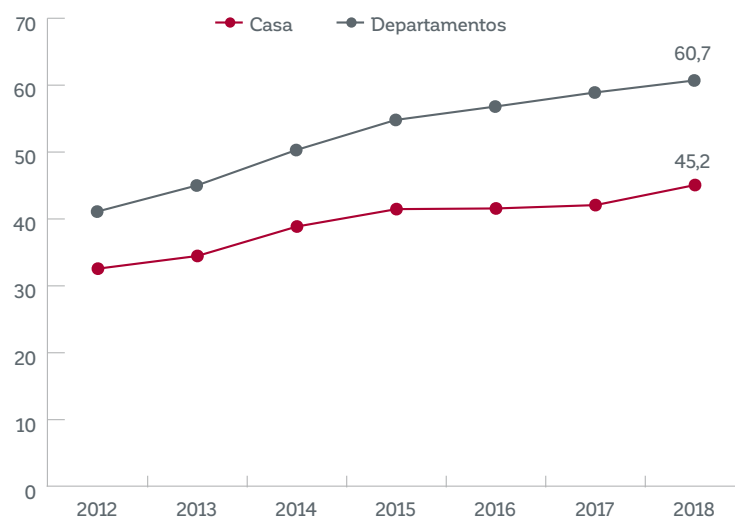
Composición Venta de Viviendas Santiago



Composición cierres en unidades 2018 por rango de precio



Evolución UF/M2 promedio por tipo de vivienda



Si bien, se observa una mayor preferencia por departamentos al momento de adquirir una propiedad, esta preferencia disminuye cuando el valor de la vivienda es superior a UF 20.000.

Al analizar la evolución del precio de venta de las viviendas por tipo de producto, se aprecia una tendencia creciente en los valores, tanto en casas como en departamentos, siendo estos últimos los que han aumentado a una mayor tasa. Lo anterior se explica fundamentalmente por la reducción en el stock de tierras disponibles, incrementando el valor del suelo y con ello el costo de las propiedades.

Inmobiliaria Manquehue, considerando estas tendencias del sector inmobiliario, continuó el desarrollo de departamentos en el segmento sobre UF 10.000 a través de proyectos de mediano plazo, esta vez, buscando socios estratégicos para su ejecución. En particular, durante el segundo semestre del 2017 comenzó la construcción del proyecto de edificios Parque Nogales, ubicado en el sector de Los Trapenses en la comuna de Lo Barnechea.

El proyecto contempla el desarrollo de seis edificios con un total de 176 unidades y la escrituración total del proyecto alcanzará las MUF 3.240.

Cabe destacar, que durante el presente ejercicio la Compañía ha prometado paños en las comunas de Ñuñoa, Providencia y Las Condes, que junto a los adquiridos el año 2017 completan una cartera de 22 proyectos en distintas etapas de desarrollo que aseguran un aumento en la facturación inmobiliaria de los próximos años.

Si bien el mercado de casas creció un 11% en unidades durante 2018, hay segmentos que han tenido un mejor rendimiento, destacando el segmento entre las UF 3.000 – UF 5.000, el cual creció un 32% con respecto al año anterior. Tomando en consideración esta tendencia del mercado, Inmobiliaria Manquehue lanzó el año 2017 un nuevo proyecto de casas en la comuna de Padre Hurtado, para de esta manera complementar su presencia ya existente en este rango en las comunas de Colina y Puente Alto.

Tendencias de la Industria

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

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

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

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

- **Exigencias Regulatorias y Procesos Aprobatorios de los Proyectos:** se percibe un sostenido aumento en las exigencias y sobre todo en los tiempos de tramitación de las distintas aprobaciones requeridas por el sector. Lo anterior exige anticipar el plazo de desarrollo de los proyectos, lo que disminuye la flexibilidad. Esta tendencia, que dificulta la velocidad de respuesta por el lado de la oferta y encarece los costos, genera ventajas competitivas a las grandes empresas con más experiencia y credibilidad.

Profesionalización de las Empresas del Sector: este proceso, fruto de una industria desarrollada y competitiva, está generando un sector atendido por empresas muy profesionales, con larga experiencia y con especializaciones de acuerdo a la alta segmentación de los mercados.

Además, se observa un proceso de apertura al mercado de capitales de empresas del sector y procesos de fusiones y adquisiciones de empresas. Esto ha contribuido a una mayor profesionalización.

- **Exigencias de los Consumidores:** como en todos los mercados, las exigencias de calidad por parte de los clientes es creciente. Los proyectos requieren ajustarse a estas demandas y la alta competencia. En este sentido, la respuesta a la denominada “postventa” está siendo cada vez más importante. Esta dificultad inherente al negocio, la observamos como una oportunidad de diferenciación y respaldo a la marca.

Para el caso de macroproyectos de viviendas unifamiliares, el concepto de mayor calidad está asociado al tamaño, al equipamiento disponible, áreas recreativas, y equipamientos educacionales, entre otros, aportando a la calidad de vida de sus residentes. Lo anterior, genera una diferenciación que se mantiene como ventaja competitiva en el tiempo.

- **Segmentación Departamentos – Casas:** En la Región Metropolitana, a pesar de que durante el año 2015 la aplicación del IVA en la venta de viviendas nuevas generó un importante crecimiento en la demanda de departamentos, influido fuertemente por la presencia de inversionistas en unidades de superficies pequeñas. Actualmente la oferta se ha ido regularizando a un mercado más estable y adecuado a las disponibilidades de suelos para casas y departamentos.

La Competencia

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

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

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

En este escenario, si bien la participación de las grandes empresas es baja a nivel nacional, puede ser muy alta en nichos específicos.

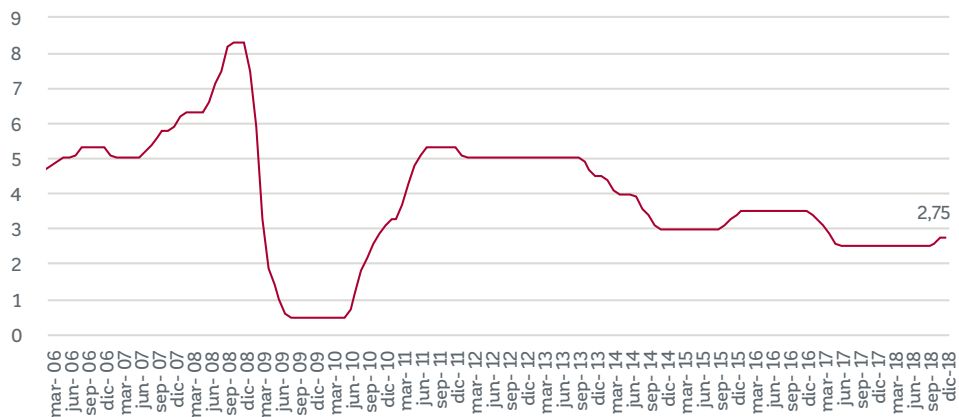
Estas características particulares del mercado son, a juicio de la Compañía, una fuente de grandes oportunidades de crecimiento de las empresas del sector, que logren repetir sus modelos de gestión en los segmentos de mercado donde no tengan presencia.



Factores de Riesgo

Los principales factores de riesgo que enfrenta la Compañía están referidos a variables económicas fundamentales y a posibles políticas públicas que disminuyan la flexibilidad y eficiencia del sector.

Tasa de política monetaria (TPM)

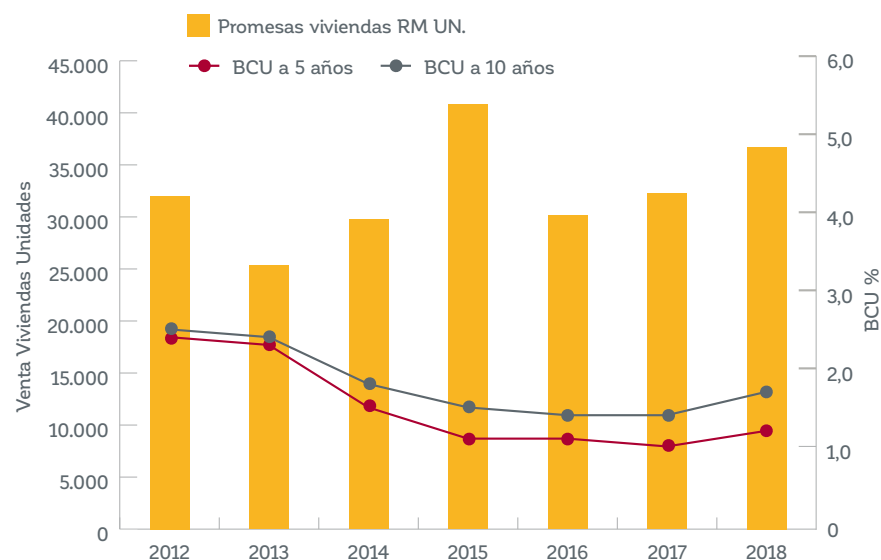


Fuente: Banco Central.

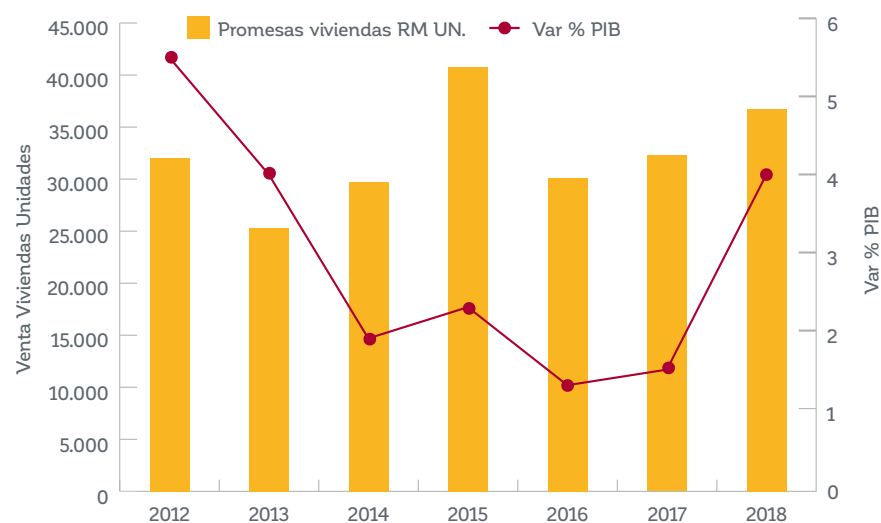
Variables Económicas: afectan negativamente la demanda de vivienda los siguientes factores:

- a) Aumento de la tasa de interés, lo cual encarece el pago de los dividendos de los créditos hipotecarios, sobre todo considerando que una alta proporción del adquirente de viviendas lo hace con deuda. A esto se suma la baja de % de financiamiento.

Evolución promesas de viviendas vs BCU 5 y 10 años



Evolución promesas de viviendas vs Variación PIB



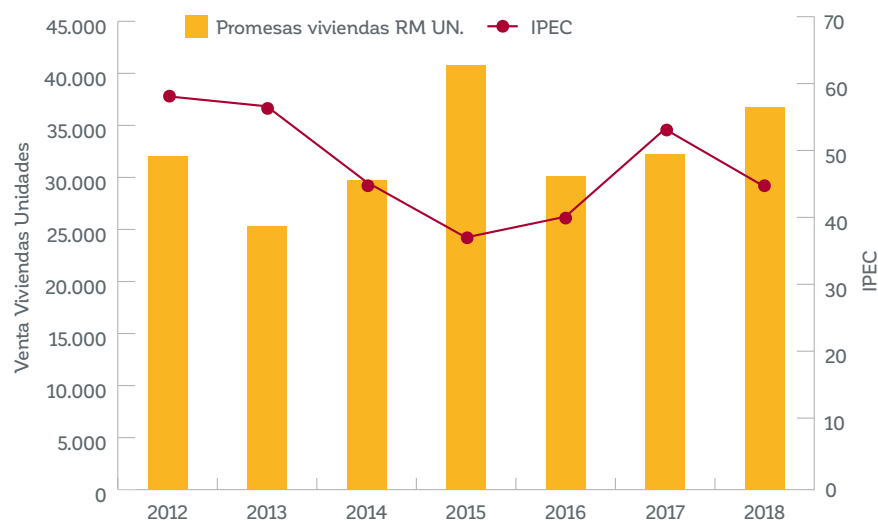
Fuente: Toc Toc; Banco Central de Chile

- b) Nivel de empleo y seguridad de mantener fuentes de trabajo por parte de la población, para hacer frente al futuro servicio de la deuda.
- c) Estabilidad económica, crecimiento del PIB y percepción de la gente sobre el futuro económico.
- d) Eficiencia y desarrollo del mercado financiero que permita el acceso al crédito en términos competitivos a todos los niveles socioeconómicos de la sociedad.
- e) Inflación superior al rango del 2% - 4% anual, que afecta a través del desfase que se produce entre el reajuste del ingreso de las personas y el aumento de las cuotas de los créditos.
- f) **Variables Regulatorias y Reglamentarias:**
La industria, si bien es altamente competitiva, cuenta con una autoridad sectorial y municipal que interviene fuertemente a través de leyes, reglamentos, planos reguladores y procesos aprobatorios y de recepción de proyectos que, al ser por esencia discrecionales, agregan riesgo al sector.

- Planes Reguladores que definen normas de suelo, vialidades, constructibilidad de los terrenos y están sujetos a las variaciones que la autoridad municipal resuelva en concordancia con la comunidad local. La disponibilidad de tierra para nuevos proyectos estará íntimamente ligada a las modificaciones que sufran estos planos.
- Legislación sectorial propuesta a través de los respectivos Ministerios, principalmente el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Reglamentos emanados desde el Ministerio de Vivienda y otros relacionados: Obras Públicas, Transporte y Telecomunicaciones, Agricultura y CONAMA, principalmente.

Factores de Riesgo

Evolución promesas viviendas vs IPEC



Fuente: Toc Toc; Banco Central de Chile

- Costos adicionales que afecten a los proyectos por sobre las provisiones realizadas al momento de evaluar el proyecto: impactos viales, mitigaciones ambientales, aporte aguas lluvias, entre otros.
- Tiempo de espera de aprobación de los proyectos por parte de los distintos organismos para iniciar obras, y rapidez en la recepción de las obras para ser entregadas a los clientes.

En general se percibe un sostenido aumento en las exigencias y sobre todo en los tiempos de tramitación de las distintas aprobaciones requeridas por el sector. Lo anterior exige anticipar el plazo de desarrollo de los proyectos, lo que disminuye la flexibilidad. Esta tendencia, que dificulta la velocidad de respuesta por el lado de la oferta y encarece los costos, genera ventajas competitivas a las grandes empresas por su mayor capacidad de gestión frente a empresas más pequeñas y con menor experiencia.

- Disponibilidad de Nuevos Terrenos: el negocio inmobiliario depende fuertemente de la disponibilidad de nuevos terrenos para el desarrollo y gestión de nuevos proyectos. La Compañía se encuentra constantemente en procesos de búsqueda y estudio de terrenos, siendo su principal foco los segmentos de mayor precio relativo, donde ha logrado formar un importante banco de terrenos. Sin embargo, la Compañía se encuentra sujeta a planos reguladores definidos y a la disponibilidad de nuevos terrenos para adquirir.





Marco Regulatorio

Por ser una compañía constructora e inmobiliaria, la empresa está sujeta a Ley General de Urbanismo y Construcciones, Ordenanza General de Urbanismo y construcción, Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Ley de Protección de Derechos del Consumidor, Planes Reguladores Metropolitanos, Regionales y Comunales y Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Estas leyes regulan la actividad inmobiliaria y de construcción propiamente tal, así como la relación con los clientes de la Sociedad en cuanto a consumidores.



Políticas de Inversión y Financiamiento

Inmobiliaria Manquehue ejecuta su estrategia manteniendo un leverage sano, con políticas de financiamiento estandarizadas dentro de la industria Inmobiliaria.

INVERSIÓN

En la industria inmobiliaria existen dos áreas principales de inversión:

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

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

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

- **Ejecución de Proyectos:** corresponde a la inversión que se efectúa en la etapa de desarrollo de los proyectos. Por un lado, están las inversiones que se amortizan a lo largo de todo el proyecto, que principalmente corresponde a la urbanización y a algunos equipamientos. Por otro lado, están las inversiones de corto plazo, que corresponden a la ejecución de las obras de edificación sucesivas de viviendas entregadas paulatinamente al mercado.

Respecto de la inversión en activos fijos, las cifras involucradas a nivel inmobiliario son relativamente poco significativas. La mayor parte de esta inversión se relaciona con activos como salas de ventas y habilitaciones de casas piloto. Ocasionalmente las salas de ventas finalmente se transfieren o venden como equipamientos comerciales o comunitarios.

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

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

FINANCIAMIENTO

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

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

- **Terrenos:** la Compañía toma posiciones de mediano y largo plazo de terrenos financiados principalmente a través de la suscripción de contratos de leasing y/o bodegaje con compañías de seguro. Tanto la recompra de los lotes necesarios para el desarrollo de los proyectos de largo plazo, como la adquisición de terrenos para edificios de departamentos individuales, son financiados con recursos propios.
- **Ejecución de proyectos:** la construcción de los proyectos es financiada, en una proporción menor con capital propio, mientras que el saldo es financiado con créditos del sistema bancario. Estos financiamientos están radicados en la filial respectiva y normalmente cuentan con la hipoteca del terreno durante el período de construcción de las respectivas casas o departamentos.



El éxito se fundamenta en la experiencia de los equipos humanos.





03 Información General

Hechos Relevantes 2018	46
Política de Dividendos	47
Principales Clientes	48
Principales Proveedores y Contratistas	49
Directorio	50
Remuneración de la Administración	51
Propiedad y Control	52
Información sobre Empresas	
Filiales y Coligadas	54
Malla Societaria	60

Hechos Relevantes 2018

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. INSCRIPCIÓN DEL REGISTRO DE EMISORES DE VALORES DE OFERTA PÚBLICA N° 1147

Período comprendido entre el 01/01/2018 y el 31/12/2018

Con fecha de 26 de abril de 2018, INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, que en Junta Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 26 de abril de 2018, se adoptaron los siguientes acuerdos: a) se aprobaron los Estados Financieros Consolidados, el Balance, la Memoria y el Informe de los Auditores Externos correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017; b) se aprobó la distribución de utilidades del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, acordándose el pago de un dividendo definitivo de \$2,6869.- por acción; c) se eligió nuevo directorio integrado por los señores Canio Corbo Lioi, Elizabeth Lehman Cosoi, Jorge Lama Fernández, José Antonio Rabat Vilaplana, Jose Luis Rabat Vilaplana, Carlos Alberto Rabat Vilaplana y Pelayo Rabat Vilaplana; d) se aprobó la remuneración del Directorio para el ejercicio 2018; e) se designó a Deloitte Auditores y Consultores Limitada como auditores externos de la sociedad para el ejercicio 2018; f) se designó como el periódico para la publicación de avisos durante el ejercicio 2018, el diario La Nación.cl.; y, por último, g) se trataron las demás materias propias de este tipo de Juntas.

Con fecha de 10 de mayo de 2018, INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, que el día 09 de mayo de 2018 la sociedad Constructora Manquehue Limitada, filial de Inmobiliaria Manquehue S.A., ejerció una opción de compra y adquirió de COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., los siguientes inmuebles del Edificio ubicado en Avenida Santa María número 6.350, comuna de Vitacura, Región Metropolitana: Oficinas: (i) Primer Piso: oficina número 101, 102, 103, 104, 105, 106 y 107; (ii) Tercer Piso: Oficina número 305, 306, 307 y 308; (iii) Cuarto Piso: Oficina número 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 y 408; (iv) Quinto Piso: Oficina número 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 y 508; (v) 163 Estacionamiento y (vi) 23 Bodegas.; asimismo se informó que con la misma fecha CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA, vendió a un tercero no relacionado, los mismos inmuebles en el precio de 355.000 Unidades de Fomento más Iva; y por último se indicó que el efecto estimado de la utilidad antes de impuesto corresponde al monto de M\$ 5.488.436, y que el resultado definitivo sería registrado en los próximos estados financieros.

Política de Dividendos

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

Durante el ejercicio 2018 se repartieron dividendos equivalentes a M\$ 1.351.041 que representa un monto de \$2,6869 por acción, mientras que en 2017 fue de M\$ 1.329.662, que representa un monto de \$2,6444 por acción.



Principales Clientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los principales clientes de la Sociedad relacionados al desarrollo inmobiliario corresponden principalmente a los que se generan por la venta de departamentos, casas y sitios de los proyectos inmobiliarios. De igual manera, los deudores relacionados a macrolotes, corresponden a deudores, principalmente sociedades inmobiliarias, quienes adeudan saldos por concepto de mitigaciones.

Ninguno de los deudores a la fecha de los presentes estados financieros representa el 10% o más de los ingresos de las actividades ordinarias del Grupo Manquehue.



Principales Proveedores y Contratistas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

Entre los principales proveedores de artículos y materiales para la construcción relacionados al segmento Desarrollo Inmobiliario, se encuentran Constructora Ingevec S.A, Cementos BIO BIO S.A., Servicios de Compensación de Emisiones S.A, Miele electrodomésticos Ltda., Ingeniería y Construcciones Chaba Ltda., Parex Chile Ltda., Atika S.A., Construmart S.A, Sodimac S.A. por un total de M\$2.780.502 lo que representa un 41,56% del saldo de proveedores. En lo que respecta al segmento Macrolotes, los principales proveedores son Federal Seguridad Móvil S.A., Servicios de Compensación de Emisiones S.A., Proyecto de Riego y Áreas Verdes Riavsa S.A., Comercial Dominguez Ltda., Fontaine SpA, Servicios Legales CV Ltda., por un monto de M\$153.263, representando un 2,29% del saldo. El resto de los proveedores se encuentra atomizado y ninguno de ellos representa en forma individual más del 5% del saldo de las cuentas por pagar.

Directorio

La sociedad será administrada por un Directorio compuesto de siete miembros reelegibles indefinidamente, que podrán o no ser accionistas de la sociedad. Los directores durarán un período de tres años en sus funciones, al final del cual deberá renovarse totalmente el Directorio.

En cumplimiento con la Norma de Carácter General N°30 de la Superintendencia de Valores y Seguros (Comisión para el Mercado Financiero), presentamos a continuación información relativa a las Remuneraciones del Directorio al 31 de diciembre del 2018.

REMUNERACIÓN DIRECTORIO

REMUNERACIÓN DIRECTORIO	2018	2017
	Dietas UF	Dietas UF
CANIO CORBO LIOI	55	55
JOSE ANTONIO RABAT VILAPLANA	55	55
ELIZABETH LEHMANN COSOI	55	55
CARLOS ALBERTO RABAT VILAPLANA	55	55
JORGE LAMA FERNANDEZ	55	55
JOSE LUIS RABAT VILAPLANA	55	55
PELAYO RABAT VILAPLANA	55	55

HONORARIOS Y ASESORÍA

HONORARIOS Y ASESORÍAS	UF PACTADA 2017-2018
Canio Corbo L Asesorías e Inversiones Ltda. (1)	82,5
Inversiones El Roble S.A. (2)	55
Jorge Arsenio Lama Fernández (3)	139
Asesorías e inv. Andamina Ltda. (4)	27,5

(1) Corresponde a Canio Corbo Lioi / (2) Corresponde a José A. Rabat 50% - Carlos A. Rabat 50%
 (3) Corresponde a Jorge Lama Fernández / (4) Corresponde a Elizabeth Lehmann Cosoi

Remuneración de la Administración

REMUNERACIONES GERENTES Y PRINCIPALES EJECUTIVOS

Al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2018, las remuneraciones de los gerentes y los principales ejecutivos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales, ascendieron a M\$ 1.600.582, mientras que en el 2017 fue de M\$ 1.502.740, lo que corresponde a remuneraciones fijas y variables.

Inmobiliaria Manquehue mantiene para sus gerentes y principales ejecutivos, un plan de bonos anual asociados al cumplimiento de los objetivos de la Compañía y la contribución individual de

los ejecutivos al logro de estos. Los bonos se definen en base a un determinado número de salarios mensuales.

No existen compensaciones ni opciones de compra de acciones de Inmobiliaria Manquehue S.A. para directores y gerentes.

Durante el año 2018, la indemnización por años de servicio percibida por los gerentes y principales ejecutivos de inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales ascendió a M\$ 0.



Propiedad y Control

CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD

NOMBRE:	INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.
DOMICILIO:	Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
TELÉFONO:	(56-2) 27507000
CORREO ELECTRÓNICO:	info@imanquehue.com
TIPO SOCIEDAD:	Sociedad Anónima, inscrita en el Registro de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el N° 1147.
RUT:	88.745.400-0

CONSTITUCIÓN:

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

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

OBJETO:

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

ACCIONISTAS:

NOMBRE	Rut	Nº Acciones	% Sobre Total
1.- Moreka S.A.	76.404.130-5	75.423.388	15,000
2.- Roble Uno S.A.	76.006.947-7	53.424.900	10,625
3.- Roble Dos S.A.	76.006.954-K	53.424.900	10,625
4.- Roble Tres S.A.	76.006.959-0	53.424.900	10,625
5.- Roble Cuatro S.A.	76.006.961-2	53.424.900	10,625
6.- Roble Cinco S.A.	76.006.967-1	53.424.900	10,625
7.- Roble Seis S.A.	76.006.973-6	53.424.900	10,625
8.- Roble Siete S.A.	76.007.052-1	53.424.900	10,625
9.- Roble Ocho S.A.	76.007.054-8	53.424.900	10,625

PROPIEDAD Y CONTROL DE LA SOCIEDAD:

INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. es controlada por un grupo de accionistas (Grupo Controlador) que, en su conjunto detentan un 85% del total de acciones de la sociedad.

PERSONAS NATURALES QUE DIRECTA O INDIRECTAMENTE EJERCEN EL CONTROL

Inmobiliaria Manquehue S.A. es controlada por los hermanos José Antonio, José Luis, María Cecilia, María Estrella, María del Carmen, María del Rosario Ximena, Carlos Alberto y Pelayo Rabat Vilaplana, por medio del control de las sociedades que se indican a continuación:

1. José Antonio Rabat Vilaplana, por medio de su participación como controlador de la sociedad Inversiones Santa Carolina Limitada, accionista controlador de Roble Uno S.A.
2. José Luis Rabat Vilaplana, por medio de su participación como controlador de la sociedad Inversiones El Cóndor SpA, accionista controlador indirecto de Roble Dos S.A.
3. María Cecilia Rabat Vilaplana, por medio de su participación como controladora de la sociedad Inversiones Cantillana Limitada, accionista controlador de Roble Tres S.A.
4. María Estrella Rabat Vilaplana, por medio de su participación como controladora de la sociedad Inversiones La Loma Limitada, accionista controlador de Roble Cuatro S.A.

5. María del Carmen Rabat Vilaplana, por medio de su participación como controladora de la sociedad Inversiones El Huerto Limitada, accionista controlador de Roble Cinco S.A.
6. María del Rosario Ximena Rabat Vilaplana, por medio de su participación como controladora de la sociedad Inversiones Nicolai Limitada, accionista controlador de Roble Seis S.A.
7. Carlos Alberto Rabat Vilaplana, por medio de su participación como controlador de la sociedad Inversiones Santa Catalina Limitada, accionista controlador indirecto de Roble Siete S.A.
8. Pelayo Rabat Vilaplana, por medio de su participación como controlador de la sociedad Inversiones Los Alerces Limitada, accionista controlador de Roble Ocho S.A.

Existe dos pactos de accionistas: a) Pacto de accionista de fecha 31 de Enero de 2008, entre las sociedades 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.; b) Pacto de accionista de fecha 23 de diciembre de 2009 entre las sociedades Roble Uno S.A., Roble Dos S.A., Roble Tres S.A., Roble Cuatro S.A., Roble Cinco S.A., Roble Seis S.A., Roble Siete S.A., Roble Ocho S.A y Moreka S.A.

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

Información sobre Empresas Filiales y Coligadas

NOMBRE:	MANQUEHUE DESARROLLOS LIMITADA
DOMICILIO:	Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
TELÉFONO:	(56-2) 27507000
TIPO SOCIEDAD:	Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada
CAPITAL PAGADO:	\$37.496.276.595
RUT:	76.699.840-2

CONSTITUCIÓN:

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

OBJETO:

- 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.
- El loteo y urbanización, por cuenta propia o ajena, y bajo cualquier modalidad, de bienes raíces rurales o urbanos.
- La construcción de casas o edificios de cualquier especie, en los señalados inmuebles o en otros.
- La inversión en toda clase de bienes muebles incorporales, tales como acciones, bonos, debentures, cuotas y derechos en todo tipo de sociedades y en toda clase de títulos o valores mobiliarios, y la percepción de sus frutos.

- La constitución de sociedades de cualquier tipo, pudiendo, además incorporarse a otras ya establecidas, a empresas, a asociaciones o a corporaciones de cualquier naturaleza, todo ello para el adecuado desarrollo de sus fines sociales.
- La realización o ejecución de cualquier otro negocio que se estime conveniente emprender, para todo lo cual podrá ejecutar los actos y celebrar los contratos conducentes a estos fines, sin que sea necesario acreditar esta circunstancia ante terceros.

SOCIOS:

Los socios de MANQUEHUE DESARROLLOS LIMITADA son:

NOMBRE	Rut	% Capital Social
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,9
B) Manquehue Spa.	76.115.471-0	0,1

ADMINISTRACIÓN:

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

GERENTE GENERAL:

Fabián Wulf Werner.

NOMBRE:	CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA
DOMICILIO:	Av. Santa María N° 6.350, quinto piso, Vitacura
TELÉFONO:	(56-2) 27507900
TIPO SOCIEDAD:	Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada
CAPITAL PAGADO:	\$4.774.001.050
RUT:	87.851.700-8

CONSTITUCIÓN:

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

OBJETO:

- A) La construcción de toda clase de edificios, viviendas y obras civiles.
- B) La elaboración de proyectos y estudios de arquitectura, ingeniería y construcción. La elaboración de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización. La prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción.

SOCIOS:

Los socios de CONSTRUCTORA MANQUEHUE LIMITADA son:

NOMBRE	Rut	% Capital Social
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,99
B) Claudio Olivares	13.066.925-5	0,01

ADMINISTRACIÓN:

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

GERENTE GENERAL:

Fabián Wulf Werner.

Información sobre Empresas Filiales y Coligadas

NOMBRE:	MANQUEHUE SERVICIOS LIMITADA
DOMICILIO:	Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
TELÉFONO:	(56-2) 27507000
TIPO SOCIEDAD:	Sociedad Comercial Responsabilidad Limitada
CAPITAL PAGADO:	\$ 275.823.498
RUT:	76.768.550-5

CONSTITUCIÓN:

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

OBJETO:

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

SOCIOS:

Los socios de MANQUEHUE SERVICIOS LIMITADA son:

NOMBRE	Rut	% Capital Social
A) Inmobiliaria Manquehue S.A.	88.745.400-0	99,9
B) Manquehue Spa.	76.115.471-0	0,1

ADMINISTRACIÓN:

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

GERENTE GENERAL:

Fabián Wulf Werner.

NOMBRE:	MANQUEHUE SpA
DOMICILIO:	Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
TELÉFONO:	(56-2) 27507000
TIPO SOCIEDAD:	Sociedad por Acciones
CAPITAL PAGADO:	\$19.964.932, dividido en 1.000 acciones ordinarias, nominativas, sin valor nominal y de una misma serie.
RUT:	76.115.471-0

CONSTITUCIÓN:

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

OBJETO:

- A) La inversión en toda clase de bienes muebles, sean éstos corporales o incorporales, tales como acciones, promesas u opciones de acciones, bonos, debentures, planes de ahorro, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones y en toda clase de títulos o valores mobiliarios;
- B) La adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, rurales o urbanos; el loteo y urbanización por cuenta propia o ajena, de terrenos rurales o urbanos,

- C) La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; y
- D) La administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas.

ACCIONISTAS:

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

ADMINISTRACIÓN:

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

GERENTE GENERAL:

Fabián Wulf Werner.

Información sobre Empresas Filiales y Coligadas

NOMBRE:	PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.
DOMICILIO:	Avenida Paseo Colina Sur N° 14.500, Colina
TELÉFONO:	(56-2) 27507000
TIPO SOCIEDAD:	Sociedad Anónima
RUT:	96.844.470-0

CONSTITUCIÓN:

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

OBJETO:

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

ACCIONISTA MAYORITARIO:

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

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

La inversión de PIEDRA ROJA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. representa en el activo total de Inmobiliaria Manquehue S.A. un 45.31%.

ADMINISTRACIÓN:

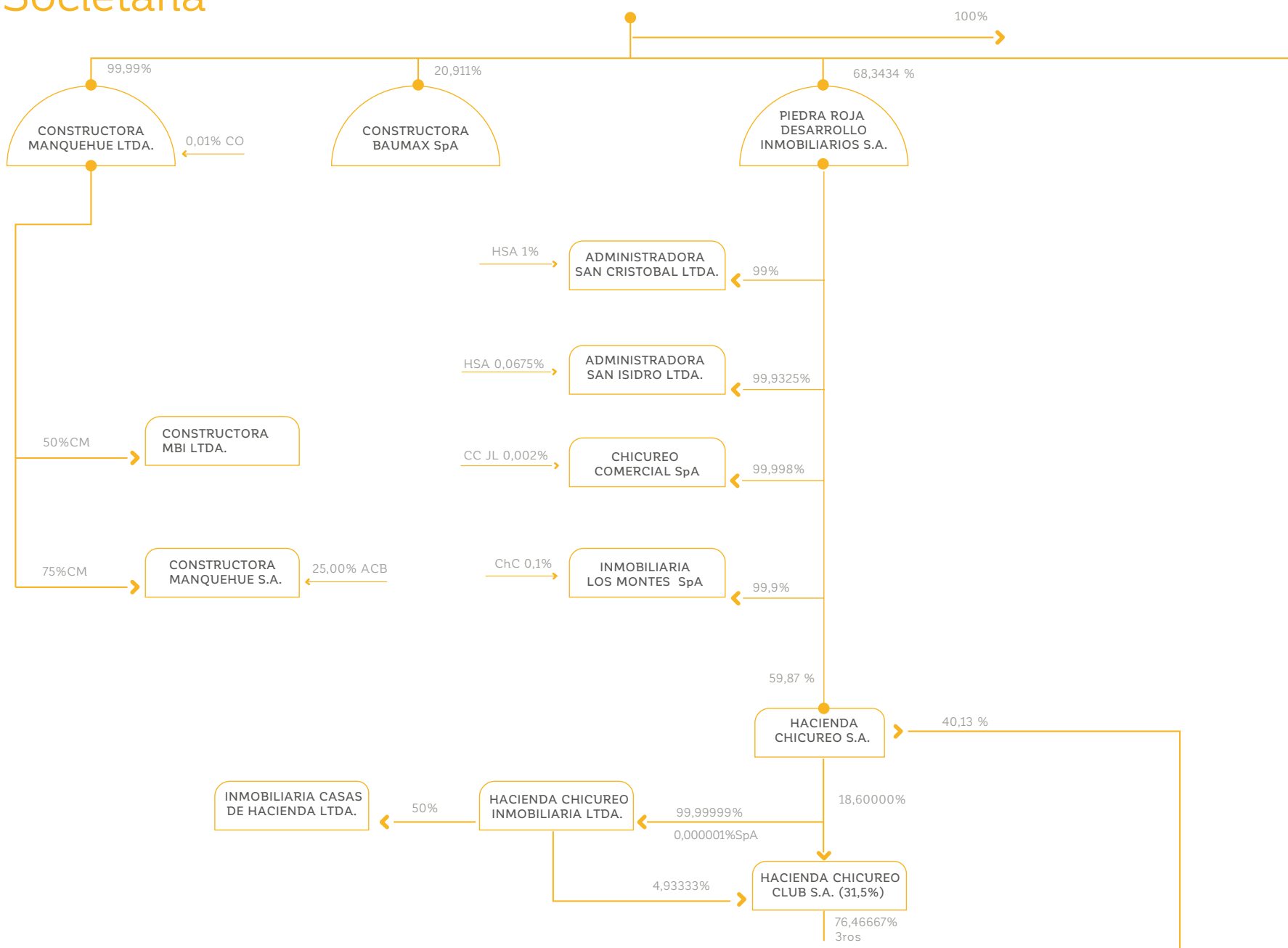
Directorio compuesto por 7 miembros: Jorge Lama Fernández, Mauricio Guasch Brzovic, Fernando Hurtado Llona, Elizabeth Lehmann Cosoi, José Antonio Rabat Vilaplana y Fabián Wulf Wener.

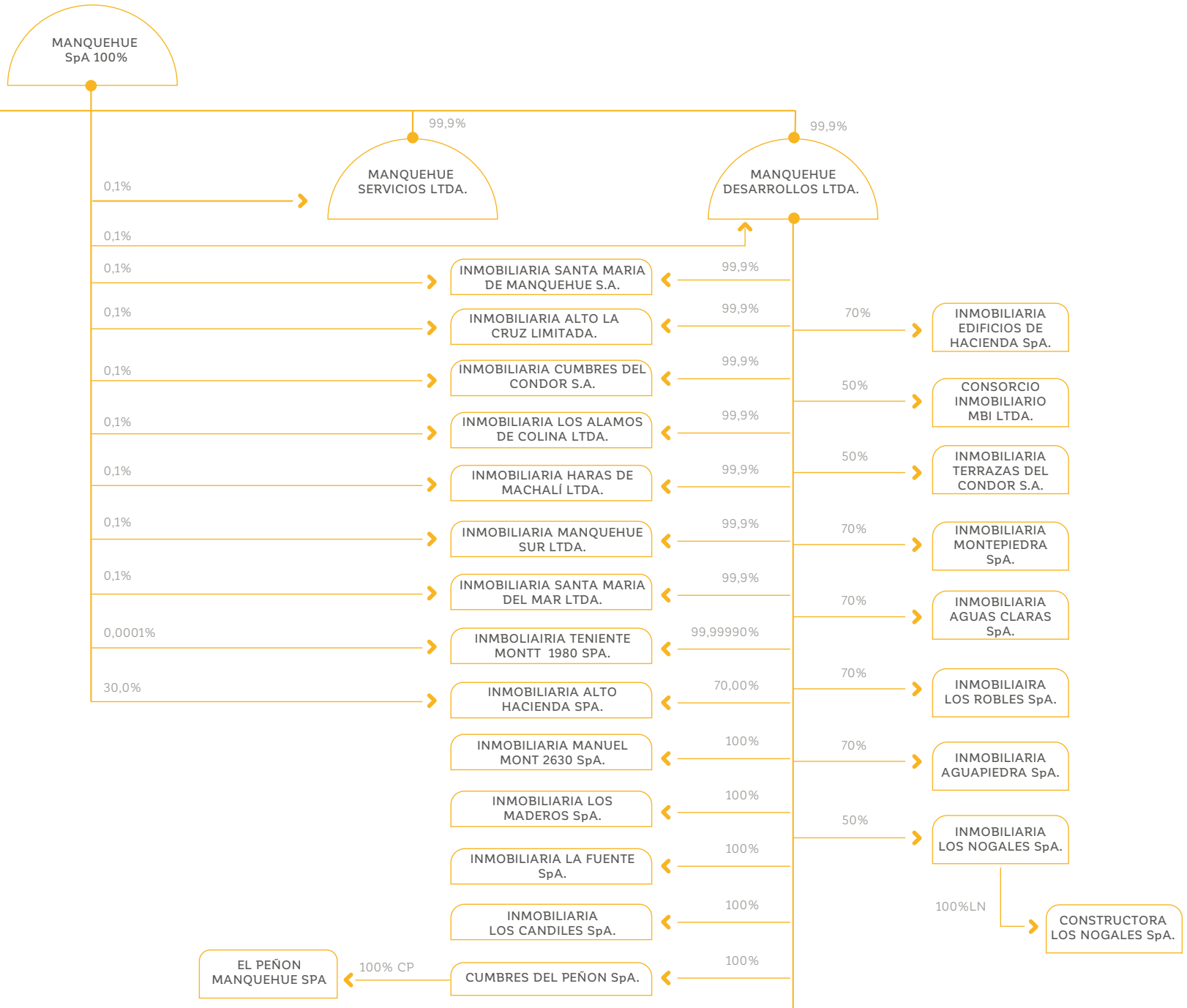
GERENTE GENERAL:

Cristián Cominetti Zárate.



Malla Societaria









04 Estados Financieros

Estados Financieros 2018	64
Informe del Auditor Independiente	66
Estados Consolidados de Situación Financiera Clasificados	68
Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función	70
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	72
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo	73
Declaración de Responsabilidad	75



Estados Financieros 2018

Los Estados Consolidados de Situación Financiera de INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., sus Filiales y el correspondiente Informe de los Auditores Independientes, se encuentran a disposición del público en las oficinas de la entidad informante (Santa María 6350, Vitacura) y de la Comisión para el Mercado financiero. Esto incluye:

- Estados Consolidados de Situación Financiera de INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. y Filiales
- Estados Financieros Resumidos de Afiliadas
- Análisis Razonado
- Informe de los Auditores Independientes

Adicionalmente, todos estos antecedentes se encuentran en formato electrónico en el sitio web de INMOBILIA MANQUEHUE S.A. www.imanquehue.com



Informe del Auditor Independiente

Deloitte.

Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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



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

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl/acercade la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").


Marzo 27, 2019
Santiago, Chile
Daniel Fernández P.
RUT: 10.048.063-8

Estados Consolidados de Situación Financiera Clasificados

al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS	N° Notas	31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	7.512.470	9.719.594
Otros activos no financieros	7	72.340	120.674
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, neto	8	33.584.714	16.997.876
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	1.204.855	687.678
Inventarios	10	77.380.685	76.796.138
Activos por impuestos	11	8.797.401	5.696.212
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		128.552.465	110.018.172
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros	6	261.033	260.314
Otros activos no financieros	7	547.133	734.944
Cuentas por cobrar	8	1.596.370	721.591
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	3.955.810	3.526.771
Inventarios	10	36.946.566	23.138.308
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	6.810.454	6.082.379
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	573.020	603.550
Plusvalía	14	419.078	419.078
Propiedades, planta y equipo	15	2.507.726	5.065.555
Propiedades de inversión	16	92.176.272	111.827.891
Activos por impuestos diferidos	17	26.657.510	26.971.809
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		172.450.972	179.352.190
TOTAL DE ACTIVOS		301.003.437	289.370.362

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

PASIVOS Y PATRIMONIO	N° Notas	31-12-18 M\$	31-12-17 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	62.146.545	51.121.789
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	16.898.977	9.867.994
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	1.199.934	536.449
Otras provisiones	20	10.541.811	8.109.976
Pasivos por impuestos	11	248.282	466.948
Provisiones por beneficios a los empleados	21	859.413	664.904
Otros pasivos no financieros	22	808.474	2.590.767
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		92.703.436	73.358.827
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	24.744.936	29.928.530
Cuentas por pagar	19	10.847.973	11.788.751
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	289.855	289.855
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.287.601	1.460.854
Otras provisiones	20	21.110.279	22.459.519
Provisiones por beneficios a los empleados	21	350.907	339.459
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		58.631.551	66.266.968
TOTAL PASIVOS		151.334.987	139.625.795
PATRIMONIO			
Capital emitido	23.2	83.784.885	83.784.885
Ganancias acumuladas		29.060.243	28.164.352
Otras reservas	23.4	228.390	(6.505)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		113.073.518	111.942.732
Participaciones no controladoras	23.5	36.594.932	37.801.835
TOTAL PATRIMONIO		149.668.450	149.744.567
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		301.003.437	289.370.362

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

Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función

al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	N° Notas	Acumulado	
		01-01-2018 31-12-2018 M\$	01-01-2017 31-12-2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	54.191.756	76.169.892
Costo de ventas	25.1	(37.178.515)	(60.284.604)
GANANCIA BRUTA		17.013.241	15.885.288
Gasto de administración	25.1	(12.677.326)	(12.133.307)
Otras ganancias	25.5	3.963.238	1.297.064
Ingresos financieros	25.4	178.216	184.075
Costos financieros	25.4	(2.291.968)	(2.784.197)
Participación en las (pérdidas) ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	(970.952)	644.319
Resultados por unidades de reajuste	25.6	(1.025.699)	(889.460)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		4.188.750	2.203.782
Gasto por impuestos a las ganancias	17	(677.467)	(231.644)
GANANCIA PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.511.283	1.972.138
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA		3.511.283	1.972.138
Ganancia, atribuible a:			
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	27	3.209.399	1.449.526
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	23.5	301.884	522.612
GANANCIA		3.511.283	1.972.138
Ganancia por acción			
Ganancia por acción básica:			
Ganancia por acción básica en operaciones continuas (en pesos)	27	6,38	2,88
Ganancia por acción diluidas:			
Ganancia diluida por acción procedente de operaciones continuas (en pesos)	27	6,38	2,88

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

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	N° Notas	Acumulado	
		01-01-2018 31-12-2018 M\$	01-01-2017 31-12-2017 M\$
GANANCIA		3.511.283	1.972.138
Componentes de otro resultado integral antes de impuesto			
Participación de otro resultado integral de asociada, contabilizado utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos		321.775	-
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL QUE NO SE RECLASIFICARÁ AL RESULTADO DEL PERÍODO, ANTES DE IMPUESTO		321.775	-
Impuesto a las ganancias relativo a participación de otro resultado integral de asociada, contabilizado utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del periodo		(86.880)	-
TOTAL IMPUESTO A LAS GANANCIAS RELATIVO A OTRO RESULTADO INTEGRAL QUE NO SE RECLASIFICARÁ AL RESULTADO DEL PERÍODO		(86.880)	-
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL QUE NO SE RECLASIFICARÁ AL RESULTADO DEL PERÍODO		234.895	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		3.746.178	1.972.138
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		3.444.294	1.449.526
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		301.884	522.612
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		3.746.178	1.972.138

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

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Notas	Capital emitido M\$	Reserva participación otros resultado de asociada M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
PATRIMONIO REPORTADO	23.2	128.552.465	128.552.465	128.552.465	128.552.465	128.552.465	128.552.465	128.552.465	110.018.172
Cambio contable	2.2	-	-	-	-	(434.505)	(434.505)	(94.330)	(528.835)
SALDO AL 01.01.2018		83.784.885	-	(6.505)	(6.505)	27.729.847	111.508.227	37.707.505	149.215.732
Ganancia		-	-	-	-	3.209.399	3.209.399	301.884	3.511.283
Otro resultado integral		-	234.895	-	234.895	-	234.895	-	234.895
RESULTADO INTEGRAL		-	234.895	-	234.895	3.209.399	3.444.294	301.884	3.746.178
Dividendos	23.3	-	-	-	-	(916.183)	(916.183)	-	(916.183)
Dividendos mínimos	23.3	-	-	-	-	(962.820)	(962.820)	-	(962.820)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	(1.414.457)	(1.414.457)
TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO		-	234.895	-	234.895	1.330.396	1.565.291	(1.112.573)	452.718
SALDO FINAL AL 31.12.2018	23	83.784.885	234.895	(6.505)	228.390	29.060.243	113.073.518	36.594.932	149.668.450

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Notas	Capital emitido M\$	Reserva participación otros resultado de asociada M\$	Otras reservas M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
PATRIMONIO REPORTADO	23.2	83.784.885	-	(6.505)	(6.505)	28.316.518	112.094.898	37.206.345	149.301.243
Ajuste años anteriores	2.31	-	-	-	-	(277.768)	(277.768)	-	(277.768)
SALDO AL 01.01.2017		83.784.885	-	(6.505)	(6.505)	28.038.750	111.817.130	37.206.345	149.023.475
Cambios en patrimonio		-	-	-	-	3.209.399	3.209.399	301.884	3.511.283
Ganancia		-	-	-	-	1.449.526	1.449.526	522.612	1.972.138
RESULTADO INTEGRAL		-	-	-	-	1.449.526	1.449.526	522.612	1.972.138
Dividendos	23.3	-	-	-	-	(889.066)	(889.066)	-	(889.066)
Dividendos mínimos	23.3	-	-	-	-	(434.858)	(434.858)	-	(434.858)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	72.878	72.878
TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO		-	-	-	-	125.602	125.602	595.490	721.092
SALDO FINAL AL 31.12.2017	23	83.784.885	-	(6.505)	(6.505)	28.164.352	111.942.732	37.801.835	149.744.567

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

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	N° Notas	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		47.365.178	82.355.453
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(41.849.609)	(38.633.211)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(13.121.752)	(12.423.727)
Dividendos pagados		(409.035)	(405.464)
Intereses recibidos		109.817	128.335
Impuestos a las ganancias reembolsados		230.723	46.854
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS (UTILIZADOS EN) PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(7.674.678)	31.068.240
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		12.000	11.000
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		(6)	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades		(772.721)	(93.891)
Préstamos a entidades relacionadas		(1.722.072)	(2.758.649)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		8.352.964	-
Compras de propiedades, planta y equipo		(378.797)	(535.698)
Cobros a entidades relacionadas		175.000	646.848
Dividendos recibidos		-	574.883
Otras entradas de efectivo		95	47.887
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		5.666.463	(2.107.620)

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nº Notas	01-01-2018 al 31-12-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Importes procedentes de la emisión de acciones		80.992	1.850.266
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(690.010)	(1.150.008)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		1.631.202	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		33.174.638	31.941.395
Préstamos de entidades relacionadas		689.829	-
Pagos de préstamos		(19.793.928)	(55.355.259)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(10.230.894)	(4.959.332)
Dividendos pagados	23.3	(1.351.041)	(1.329.662)
Intereses pagados		(3.709.697)	(5.248.422)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(198.909)	(34.251.022)
DISMINUCIÓN NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		(2.207.124)	(5.290.402)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(2.207.124)	(5.290.402)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		9.719.594	15.009.996
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	5	7.512.470	9.719.594

Declaración de Responsabilidad

RUT: 88.745.400-0
 RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.

Los Directores y el Gerente General de la sociedad INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., firmantes de esta declaración, se hacen responsables bajo juramento respecto de la veracidad de la información incorporada en la memoria anual correspondiente al ejercicio 2018, por la que asumen la responsabilidad legal correspondiente.



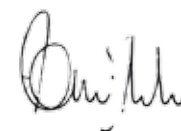
CANIO CORBO
 LIOI
 PRESIDENTE
 3.712.353-6



JOSÉ ANTONIO RABAT
 VILAPLANA
 VICEPRESIDENTE
 4.770.732-3



JORGE LAMA
 FERNÁNDEZ
 DIRECTOR
 6.370.939-5




JOSÉ LUIS RABAT
 VILAPLANA
 DIRECTOR
 6.371.724-K



CARLOS ALBERTO RABAT
 VILAPLANA
 DIRECTOR
 6.555.191-8



PELAYO RABAT
 VILAPLANA
 DIRECTOR
 8.574.779-7



FABIÁN WULF
 WERNER
 GERENTE GENERAL
 9.258.214-0



Diseño y producción:

Espacio Vital

www.espaciovital.cl

Redacción y edición de texto:

Inmobiliaria Manquehue

Fotografía:

Archivo Fotográfico

Inmobiliaria Manquehue



www.imanquehue.com