INMOBILIARIA
MANQUEHUE®

2019
MEMORIA ANUAL

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, Santiago, Chile

Teléfono:
(56-2) 27507000

Sitio Web:
www.imanquehue.com

E-mail:
accionistas@imanquehue.com

Registro de accionistas:
Depósito Central de Valores (DCV)

Auditores Externos:
Deloitte Auditores y Consultores Limitada

Sistema de Prevención del Delito:
prevenciondedelitos@imanquehue.com

Asesores Legales:
Barros y Errázuriz Abogados Limitada

Constitución:
Sociedad anónima abierta constituida 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 en 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 a 2008, y se publicó en el Diario Oficial de fecha 28 de enero del mismo año.

INMOBILIARIA MANQUEHUE®

2019
MEMORIA ANUAL

Índice

01 NUESTRA COMPAÑÍA

Carta del Presidente 06
Quiénes Somos, Misión y Valores 08
Historia de la Compañía 10
Gobierno Corporativo 14
Administración 20

02 ESTRATEGIA Y DESARROLLO DE NEGOCIOS

Estrategia 26
Actividades y Negocios de la Compañía 27
Industria Inmobiliaria 28
Desarrollo de los Negocios 2019 33

03 DESEMPEÑO SOCIAL

Nuestra Gente 40
Información Demográfica 41
Gestión Integrada del Talento 43
Calidad de Vida Laboral 44

04 INFORMACIÓN GENERAL

Propiedad de la Empresa 48
Doce Mayores Accionistas 50
Transacciones y Cotización de Acciones 51
Política de Distribución de Utilidades 52
Políticas de Inversión y Financiamiento 53
Remuneración Alta Administración 55
Gestión y Control del Riesgo 57
Marco Regulatorio 62
Filiales y Coligadas 64
Hechos Relevantes y Esenciales 74
Principales Clientes y Proveedores 77

05 ESTADOS FINANCIEROS

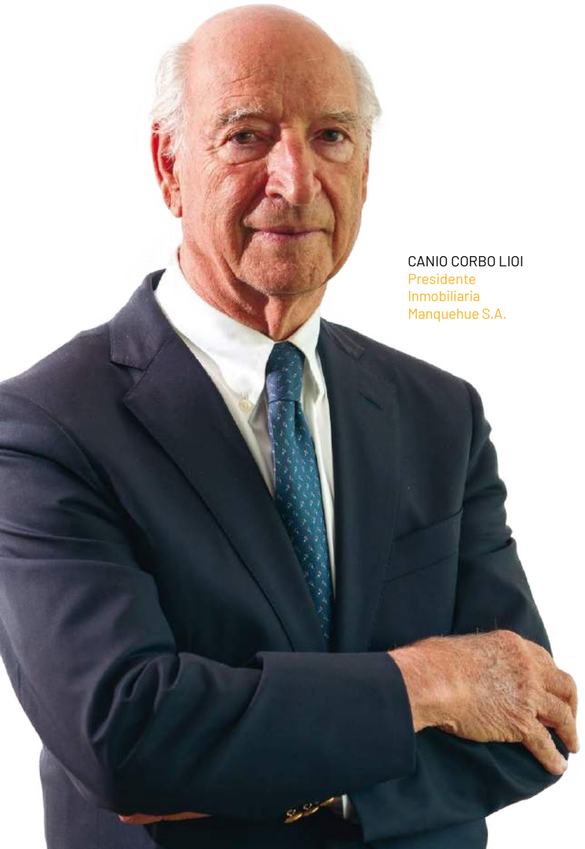
Estados Financieros 2019 80
Estados Consolidados de Situación Financiera 82
Estados Consolidados de Resultados 84
Cambios en el Patrimonio Neto 86
Flujos de Efectivo Directo 87
Declaración de Responsabilidad 89

Nuestra Compañía

Carta del Presidente	06
Quiénes Somos, Misión y Valores	08
Historia de la Compañía	10
Gobierno Corporativo	14
Administración	20

01

Carta del Presidente



CANIO CORBO LIOI
Presidente
Inmobiliaria
Manquehue S.A.

Estimados Accionistas:

Durante 2019 enfrentamos un año extremadamente desafiante, tanto en el entorno económico y social, como también en nuestro desempeño. Una combinación de atrasos de obras y desviaciones en costos redujo los márgenes comerciales y causaron desistimientos, todo lo cual afectó el resultado operacional del negocio inmobiliario y consolidado. Es así como los ingresos consolidados del año totalizaron MM$ 48.418, mientras que el EBITDA acumulado llegó a MM$ 5.583, un 9,6% inferior al año anterior. La Ganancia, por su parte, llegó a MM$ 3.518, similar a los MM$ 3.511 del año anterior, resultados por debajo de nuestras expectativas.

Todo esto es consecuencia de varios factores: un cambio en el criterio de aplicación de normas y regulaciones urbanistas, ambientales y de conservación arqueológica agravados, en el último trimestre, por las consecuencias en la industria de la seria alteración del orden público. Este ambiente de dificultades nos llevó a revisar el funcionamiento de nuestra propia organización ante los nuevos desafíos. En este sentido, y apoyados en la consultora especializada, Virtus, el directorio decidió emprender una reestructuración profunda de las áreas de desarrollo, gestión comercial, administración y producción. Los cambios introducidos generarán una reducción sustancial de gastos y de costos y una mejor alineación entre la estructura de la organización y sus objetivos estratégicos. Confiamos que este esfuerzo contribuirá a una mejora importante de los logros de Manquehue en los diversos parámetros en que se mide su gestión.

Durante los 40 años de trayectoria de Manquehue nos hemos visto enfrentados a múltiples desafíos que hemos sabido superar apoyados en el excelente grupo humano.

Por otra parte, destacamos el inicio de la construcción en 2019 de los primeros edificios de departamentos en la comuna de Ñuñoa, a su vez que el plan de obras para 2020 y sucesivos años, continúa enfatizando el desarrollo de departamentos destinados al segmento de precios medios y en las comunas que presentan niveles de demanda adecuados.

Al momento de redactar estas líneas, con toda la comunidad Manquehue nos encontramos enfrentados al desafío sin precedentes que significa la pandemia del Covid-19. La empresa y todos sus colaboradores están empeñados en limitar, tanto como sea posible, los cuantiosos efectos negativos que ésta ocasione. Sabemos que muchos de nuestros colaboradores verán su salud afectada y que la empresa enfrentará impactos sustanciales de las ventas y paralizaciones de obras, pero sabemos, también, que es una dificultad temporal y que al cabo de algunos meses la situación se normalizará progresivamente.

Toda la organización de Manquehue está comprometida en sortear de la manera más ordenada posible esta emergencia, manteniendo siempre el foco en la estrategia de largo plazo, y procurar que resulten los menores daños posible para la empresa y cada uno de sus colaboradores y entorno. Durante los 40 años de trayectoria de Manquehue nos hemos visto enfrentados a múltiples desafíos que hemos sabido superar apoyados en el excelente grupo humano. Ellos son a los que les agradezco en nombre del Directorio, su entrega y compromiso. Asimismo, agradecemos a nuestros clientes, proveedores y también a nuestros accionistas, por confiar en nuestra visión de largo plazo.

CANIO CORBO LIOI
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO
INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.

Misión

"Creamos con pasión
tu lugar para vivir"

Valores Corporativos

Inmobiliaria Manquehue y sus filiales sustentan su gestión en cinco valores fundamentales:

RESPONSABILIDAD	EXCELENCIA	INTEGRIDAD	EMPATÍA	TRANSPARENCIA

Quiénes Somos

Con más de 40 años de trayectoria, en Inmobiliaria Manquehue S.A. somos una empresa líder en el desarrollo de barrios que buscan trascender en el tiempo.

En las últimas décadas, nos hemos caracterizado por desarrollar grandes polos urbanos, transformando ciudades, convirtiéndonos en una empresa de calidad, trayectoria e innovación constante, avanzando en tecnologías de diseño y construcción, procurando ser cada vez más eficientes y mitigando el impacto medio ambiental en donde estemos presentes.

Historia de la Compañía

Historia de la Compañía

Inmobiliaria Manquehue S.A. nació en 1982 a raíz de la decisión y visión de la familia Rabat para iniciar -hace ya cuatro décadas- el proyecto inmobiliario denominado "Santa María de Manquehue" emplazado en la comuna de Vitacura, Región Metropolitana, en los terrenos ocupados en ese entonces por viñedos que existían en el lugar.

Dicho barrio pasó a constituirse en un referente de calidad, imponiendo en el mercado un nuevo estándar de desarrollo urbano, el que se transformó en el sello de los primeros años de operación de la Compañía, enfocada en urbanizaciones y venta de sitios unifamiliares. Con esta iniciativa se estableció el negocio del desarrollo de sitios en el área de Manquehue, consistente en elaborar 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, que se desarrollan de manera previa a un proceso de urbanización planificada, quedando urbanizados en al menos uno de sus deslindes.

Como parte del proceso natural de crecimiento de la Compañía, posteriormente se fueron desarrollando e identificando nuevos terrenos en zonas consideradas atractivas y de alto potencial para la construcción de viviendas. En efecto, la orientación inicial mantuvo su continuidad en 1991 con la incorporación del proyecto "El Golf de Manquehue", ubicado en el Valle Los Trapenses, comuna de Lo Barnechea, comprendiendo más de 250 hectáreas.

Posteriormente, en 1993 se adquirió un predio de más de 3.000 hectáreas situado entre las comunas de Colina y Lo Barnechea, para desarrollar un nuevo plan inmobiliario integral de largo plazo.

Durante 1996 se inició el proyecto "El Carmen de Huechuraba", para luego avanzar en la diversificación socioeconómica abarcando mercados con precios de venta desde las UF 2.000. Dicha iniciativa marcó el comienzo con el que Inmobiliaria Manquehue ingresó al mercado de la construcción y venta de casas en barrios integrales de gran superficie, con equipamiento, conectividad y áreas verdes, entre otros, lo que caracteriza a los macroproyectos inmobiliarios.

En el año 2000 Manquehue comenzó a desarrollar proyectos en los terrenos en Colina, sector de Chicureo, bajo la denominación de "Piedra Roja", marcando un nuevo 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 progresan en la zona.

Con el propósito de ampliar su área geográfica de negocios, a partir de 2005 Manquehue comenzó a incluir proyectos para ejecutar en la Región de O´Higgins, comuna de Machalí, denominado "Polo de Machalí", sumándole en 2009 un segundo frente, denominado "Haras de Machalí", para finalmente incorporar una tercera iniciativa en 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.

En el ámbito de la construcción en altura, durante 2005 se inició el desarrollo de edificios en el sector de Santa María de Manquehue con los proyectos "Terrazas del Cóndor" y "Cumbres del Cóndor", éste último, lanzado en 2011. Más recientemente, se sumaron departamentos Premium en Piedra Roja, en el sector del Club de Golf, Hacienda Chicureo.

Durante 2007 y con posterioridad a una serie de reorganizaciones de sus accionistas, se modificó el nombre de la Sociedad a "Inmobiliaria Manquehue S.A.". En tanto, en 2009 Inversiones Corso S.A. ingresó a la propiedad de la Compañía suscribiendo indirectamente un aumento de capital por medio de su filial Moreka S.A.

En el año 2016, Manquehue entró con fuerza al mercado de departamentos de la Región Metropolitana con el proyecto Parque Los Nogales, en la zona de Los Trapenses y se concretó la compraventa de dos paños en la comuna de Ñuñoa. Con esta nueva estrategia, se espera lograr un sólido crecimiento.

Con el objeto de financiar esta nueva estrategia, se determinaron un conjunto de activos prescindibles para generar recursos e ingresar así al mercado de la construcción en altura y apoyar el plan de inversiones de la Compañía. Así fue como durante 2018 se vendió el Edificio Corporativo a la Compañía de Seguros Metlife Chile, la venta de los terrenos de "Cumbres del Norte" en Lo Barnechea y "Alto Colibrí" en Vitacura. La venta del terreno en "Vía Morada", en la comuna de Vitacura, en el transcurso del año 2019, también se enmarca dentro de esta definición.

Durante 2019, Inmobiliaria Manquehue S.A. concreto su apertura en la Bolsa de Comercio de Santiago, saliendo Inversiones Corso de la propiedad. Con la apertura en bolsa la compañía recaudó MUF 661, monto que será destinado a financiar parte del plan de inversiones de Manquehue.

Historia de la Compañía

Línea de Tiempo

1982-1995

1982
Se lanzó proyecto "Santa María de Manquehue" (Vitacura), primer barrio con urbanización subterránea.

1991
Lanzamiento del proyecto "El Golf de Manquehue" (La Dehesa).

1993
Compra del fundo de 3.000 hás. situado entre Colina (sector Chicureo) y Lo Barnechea, donde años más tarde se desarrollaría Piedra Roja.

1995
Lanzamiento del proyecto de segunda vivienda "Santa María del Mar" (Santo Domingo).

1996-2002

1996
Lanzamiento del primer proyecto de casas de la Compañía en "El Carmen de Huechuraba".

1998
Se inicia proyecto de casas "Valle Lo Campino", marcando un hito en Quilicura y ampliando el ámbito de operación de la Compañía.

2001
Inicia sus ventas el proyecto de casas "Ciudad del Sol" (Puente Alto), que registra las mayores ventas en esa comuna.

2002
Comienza el desarrollo de los proyectos "Piedra Roja" y "Hacienda Chicureo", que convertirán a Chicureo en el mayor proyecto urbano desplegado en Chile.

2005-2010

2005
Lanzamiento de los proyectos "Las Flores" (Piedra Roja), "Terrazas del Cóndor" de viviendas en altura (Vitacura) y "El Polo de Machalí" (Región de O´Higgins).

2006
Nuevo desarrollo de casas en "Los Portones" (Piedra Roja), ampliando la oferta por GSE en dicha zona.

2008
Inmobiliaria Manquehue S.A. se inscribe en la SVS.

Comienza proyecto de departamentos para el segmento medio "Parque Viña Manquehue", en la comuna de San Joaquín.

2009
Inversiones Corso S.A. ingresa a la propiedad de la Compañía.

Inicio de ventas del proyecto "Alba de Lo Campino" (Quilicura).

2010
Lanzamiento de los proyectos: "Casas de Hacienda II", "La Fuente" y "Los Candiles" (todos en Piedra Roja), "Estancia Liray" (Colina) y "Haras de Machalí" (Región de O´Higgins).

2011-2015

2011
Lanzamiento de los proyectos "Casas de los Bosques" (Piedra Roja) y "Cumbres del Cóndor" de viviendas en altura (Vitacura).

2012
Lanzamiento de los proyectos "Los Maderos" y "Montepiedra" (ambos en Piedra Roja).

2014
Nuevos proyectos de "Aguas Claras", "Vista Los Bosques" y "Edificios de Hacienda" (todos en Piedra Roja), "Campo de Machalí" (Región de O´Higgins) y "Cumbres del Peñón" (Puente Alto).

2015
Nuevos proyectos de "Aguapiedra", "Los Robles" y "Los Montes" (todos en Piedra Roja).

2016-2019

2016
Se adquieren dos paños para edificios en Ñuñoa y se inicia la construcción de los edificios "Parque Los Nogales" (Lo Barnechea) y "Teniente Montt" (Ñuñoa). Por su parte, se inicia el desarrollo y construcción del proyecto "Casas Alto La Cruz" (Padre Hurtado).

2018
Se vende Edificio Corporativo.

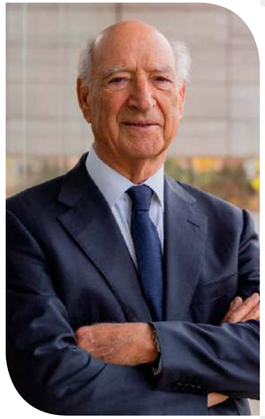
Se compran dos paños para edificios en Ñuñoa y Providencia.

Se venden terrenos prescindibles de "Cumbres de Norte" y "Alto Colibrí".

2019
Emisión de nuevas acciones y apertura en Bolsa de Santiago. Ingresaron a la Compañía MUF 661 para financiar plan de inversiones a largo plazo.

Gobierno Corporativo

Directorio

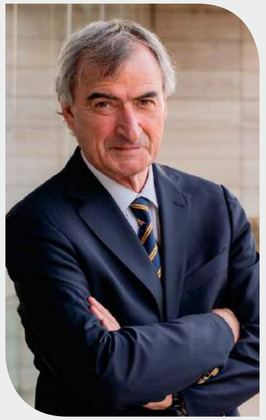


CANIO CORBO LIOI
PRESIDENTE
Ingeniero Civil Industrial, PUC
RUT: 3.712.353-6
Fecha de nombramiento:
24.04.2019

CARLOS ALBERTO RABAT VILAPLANA
VICE - PRESIDENTE
Ingeniero Civil Industrial, PUC
RUT: 6.555.191-8
Fecha de nombramiento:
24.04.2019

JUAN PABLO ARMAS MAC DONALD
DIRECTOR
Ingeniero Civil, U. de Chile. MBA, MIT (EE.UU.)
RUT: 6.198.258-2
Fecha de nombramiento:
24.04.2019

ARTURO CONCHA URETA
DIRECTOR
Ingeniero Comercial y Contador Auditor, PUC
RUT: 5.922.845-5
Fecha de nombramiento:
24.04.2019



PABLO IHNEN DE LA FUENTE
DIRECTOR
Ingeniero Civil, PUC. MA en Economía, U. de Chicago (EE.UU.)
RUT: 6.866.516-7
Fecha de nombramiento:
24.04.2019

JORGE LAMA FERNÁNDEZ
DIRECTOR
Ingeniero Comercial, PUC
RUT: 6.370.939-5
Fecha de nombramiento:
24.04.2019

PELAYO RABAT VILAPLANA
DIRECTOR
Abogado, UDP. MBA, PUC
RUT: 8.574.779-7
Fecha de nombramiento:
24.04.2019

Gobierno Corporativo

Comité de Directores

Nombre	Cargo	Relación	Fecha inicio
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente	Independiente	24.04.2019
Arturo Concha Ureta	Director	Independiente	24.04.2019
Pablo Ihnen De La Fuente	Director	Independiente	24.04.2019

Con relación a los gastos del Comité de Directores durante 2019, éste no hizo uso del presupuesto de gastos de funcionamiento aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada en abril de 2019. Dicho comité no ha requerido la contratación de asesorías de profesionales para desarrollar sus funciones.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 bis de la Ley Nº 18.046 sobre Sociedades Anónimas, Inmobiliaria Manquehue S.A. cuenta con un Comité de Directores conformado por tres miembros. El Comité de Directores, en cumplimiento de sus facultades y deberes, debió examinar los estados financieros trimestrales e informe de los auditores externos, los antecedentes relativos a operaciones del Título XVI de Ley N°18.046, y los sistemas de remuneraciones y planes de compensación de gerentes, ejecutivos y trabajadores, entre muchos otros. Dentro de sus obligaciones preparó un Informe de Gestión Anual que se reproduce a continuación.

Informe de Gestión Anual 2019 del Comité de Directores de Inmobiliaria Manquehue S.A.

"En conformidad a lo dispuesto en el numeral 5) del inciso octavo del artículo 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas, el Comité de Directores de INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. (IMSA), informa sobre las actividades realizadas durante el año 2019 y sus principales recomendaciones a la administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2019, el Comité sesionó de forma ordinaria reuniéndose en numerosas oportunidades, lo que le permitió cumplir con su labor de análisis y examen de los antecedentes de los temas de su competencia establecidos por ley, para su posterior información al Directorio. Además, realizó diversas reuniones de trabajo con miembros de la administración, auditores externos y con asesores externos de la Compañía.

Actividades desarrolladas por el Comité:

a) Examen de todas las operaciones con partes relacionadas conforme al Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas.

b) Análisis y preparación de una Política General de Habitualidad, la cual fue presentada al Directorio para su aprobación en sesión ordinaria de fecha 29 de agosto de 2019.

c) Examen de los informes de los auditores externos, balances y demás estados financieros trimestrales, junto con sus notas explicativas y análisis razonados, de manera previa a la aprobación de dichos antecedentes por parte del Directorio.

d) Revisión con auditores Deloitte de criterios contables varios en los Estados Financieros. Revisión de efectos contables de la NIIF 16 Arrendamientos, en propiedades, planta y equipos, y otros pasivos financieros, corrientes y no corrientes.

e) Análisis de las labores del área de Contraloría, recomendando al Directorio definir la dependencia de dicha área, proponiendo reuniones periódicas con el Comité de Directores y una reunión anual con Directorio de la Sociedad, con el objeto de reportar sus labores. Además, solicitó al Directorio definir el foco del área de Controller y la necesidad de contar con un plan de auditoría anual, debiendo adoptar las medidas necesarias para su implementación, evaluando la posibilidad de tercerizar parte del plan con una empresa de auditoría.

f) Revisión del funcionamiento del Modelo de Prevención de Delitos, así como el funcionamiento del protocolo de atención y venta a Personas Políticamente Expuestas y el Canal de Denuncias de la Sociedad, solicitando al responsable del área de Controller que informe mensualmente de todas denuncias que se reciban.

g) Revisión de las denuncias recibidas en el canal de denuncias de la sociedad, analizando las medidas tomadas y proponiendo criterios de acción para cada caso expuesto.

h) Revisión del proceso para identificar riesgos corporativos desarrollado durante 2018.

i) Conocimiento y análisis del Plan de Auditoría propuesto por Deloitte para el ejercicio 2019, la estructura de trabajo, objetivos, alcance de los servicios, equipo a cargo, entre otros, recomendando a la administración buscar instancias de coordinación con la empresa de auditoría. Solicitó a la administración, clarificar la necesidad de contar con una empresa clasificadora de riesgos y revisar aspectos de ciber-seguridad, proponiendo al efecto mejoras en este aspecto.

j) Análisis particular de operaciones con partes relacionadas revisando si éstas tienen por objeto contribuir al interés social y se ajustan en términos, precio y condiciones a aquéllas que prevalecen en el mercado.

k) Revisión de los sistemas de remuneraciones y planes de compensación de gerentes y ejecutivos principales, y se pronunció sobre el otorgamiento de bonos de desempeño".

Durante el ejercicio 2019, no hubo comentarios ni proposiciones por parte de accionistas de acuerdo con lo establecido en el inciso 3 de Artículo 74 de la Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas.

Gobierno Corporativo

Diversidad en el Directorio

En cumplimiento con la N.C.G. Nº 386 de la C.M.F. se presenta a continuación información relativa a la diversidad existente en el Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. al 31 de diciembre de 2019.

a) Diversidad de Género

La totalidad del Directorio está conformado por integrantes de género masculino.

b) Diversidad de Nacionalidad

La totalidad del Directorio es de nacionalidad chilena.

c) Diversidad por Edad

Segmentación Edad	N° Directores
Inferior a 30	-
Entre 30 y 40 años	-
Entre 41 y 50 años	-
Entre 51 y 60 años	4
Entre 61 y 70 años	2
Superior a 70 años	1
Total	7

d) Diversidad por Antigüedad

Antigüedad en Directorio	N° Directores
Menos de 3 años	3
Entre 3 y 6 años	-
Entre 6 y 9 años	-
Entre 9 y 12 años	4
Mayor de 12 años	-
Total	7

Prácticas del Gobierno Corporativo

La Sociedad es administrada por un Directorio compuesto de siete miembros reelegibles indefinidamente, que pueden ser o no accionistas de la Compañía. Los directores duran un período de tres años en sus funciones, al final del cual deben ser sometidos a elecciones.

De acuerdo N.C.G. Nº 385 de la C.M.F., Manquehue cumple con informar sus prácticas de Gobierno Corporativo, en materias relevantes de la norma.

Código de Conducta Corporativa

El Código de Conducta Corporativa de la Compañía fue aprobado por el Directorio y en él se describen las obligaciones básicas de todos quienes se desempeñan en Inmobiliaria Manquehue. Este Código de Conducta incluye la instauración de un proceso continuo de revisión, optimización y actualización.

A lo anterior, suma la existencia de un Comité de Ética compuesto por el gerente general de la Compañía, el gerente legal, el gerente de administración y finanzas, el contralor y el jefe de recursos humanos. Entre sus atribuciones definidas, se cuenta solucionar o definir acciones a seguir cuando se conozcan faltas o conductas graves que no sean aceptadas por el Código de Conducta.

Canal de denuncias y Ley 20.393

A este canal se accede a través del sitio web de Manquehue, o desde Intranet, en donde bajo absoluta confidencialidad o identificándose si se quiere, se dan a conocer eventuales situaciones o conductas que se consideren fuera de las Buenas Prácticas definidas en el Código de Conducta y/o puedan ser consideradas como un incumplimiento al Modelo de Prevención de Delitos (según lo establece la Ley 20.393), establecido por la Compañía. Respecto a este último, Manquehue dispone del "Manual de Prevención de Delitos", que ha sido establecido conforme con la Ley 20.393.

Adicionalmente, Inmobiliaria Manquehue cuenta con un Manual de Manejo de Información de Interés para el Mercado, el que está dirigido a los Directores, Alta Administración, trabajadores(as) y todas aquellas personas que por su cargo o relación con la Sociedad, tengan acceso a información relevante de la Sociedad. Finalmente, la Compañía dispone de un sitio web (www.imanquehue.com) donde los accionistas y el público en general, pueden acceder a toda su información pública, incluyendo éstas y otras prácticas vinculadas con el funcionamiento del Gobierno Corporativo de la Compañía, de manera sencilla y de fácil acceso.

Gobierno Corporativo

Administración

JUAN EDUARDO BAUZÁ RAMSAY*
Ingeniero Comercial, PUC
RUT: 10.234.510-K
GERENTE GENERAL
Fecha de nombramiento: 02.01.2019

* Fabian Wulf ejerció como Gerente General hasta el 31-12-2019

MARÍA REBECA BASCUÑÁN JIMÉNEZ
Abogado, PUC
RUT: 5.548.482-1
GERENTE LEGAL
Fecha de nombramiento: 05.01.1999

MARTÍN SWETT TOBAR
Ingeniero Comercial, UAI
RUT: 11.978.378-K
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
Fecha de nombramiento: 18.06.2012

CRISTIÁN COMINETTI ZÁRATE
Ingeniero Civil Químico, PUC
RUT: 8.677.301-5
GERENTE PIEDRA ROJA
Fecha de nombramiento: 01.04.2009

PABLO BUSTOS SERRANO
Ingeniero Civil, UCH
RUT: 10.176.215-7
GERENTE COMERCIAL
Fecha de nombramiento: 01.11.2019

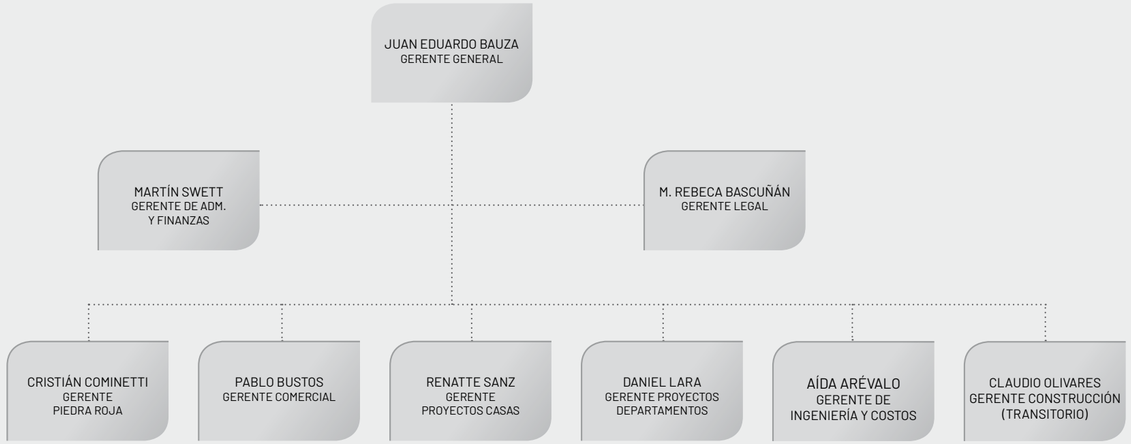
DANIEL LARA ARANCIBIA
Ingeniero Constructor, UVM
RUT: 13.187.404-9
GERENTE INMOBILIARIO DEPARTAMENTOS
Fecha de nombramiento: 17.07.2019

RENATTE SANZ YURASZECK
Ingeniero Civil, PUC
RUT: 13.968.956-9
GERENTE INMOBILIARIO CASAS
Fecha de nombramiento: 01.07.2019

AÍDA ARÉVALO MORALES
Constructor Civil, UTEM
RUT: 9.964.546-6
GERENTE DE INGENIERÍA Y COSTOS
Fecha de nombramiento: 01.06.2016

CLAUDIO OLIVARES COLLADO
Ingeniero Civil, USACH
RUT: 13.066.925-5
GERENTE CONSTRUCCIÓN (Transitorio)
Fecha de nombramiento: 10.06.2019

Organigrama Administración



Gobierno Corporativo

Diversidad Administración

Dando cumplimiento a la N.C.G. N° 386 de la C.M.F., Inmobiliaria Manquehue S.A. informa que la conformación de su gerencia general y cuerpo de gerentes y ejecutivos principales que reportan al Directorio de la Compañía es la siguiente:

a) Diversidad de Género

De la totalidad de la Alta Administración conformada por 10 personas, 7 son de género masculino y 3 de género femenino.

b) Diversidad de Nacionalidad

De la totalidad de la Alta Administración, todos son de nacionalidad chilena.

c) Diversidad por Edad

Segmentación Edad	Total
Menor de 30 años	-
Entre 30 y 40 años	2
Entre 41 y 50 años	5
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	1
Superior a 70 años	-
Total	10

d) Diversidad por Antigüedad

Antigüedad	Total
Menos de 3 años	4
Entre 3 y 6 años	1
Entre 6 y 9 años	1
Entre 9 y 12 años	-
Mayor de 12 años	4
Total	10

Estrategia y Desarrollo de Negocios

Estrategia	**26**
Actividades y Negocios de la Compañía	**27**
Industria Inmobiliaria	**28**
Desarrollo de los Negocios 2019	**33**

INMOBILIARIA MANQUEHUE

02

Estrategia

Inmobiliaria Manquehue S.A. ha definido su estrategia sobre el principio básico de desarrollar proyectos de excelencia que se adapten a estilos de vida modernos para segmentos medios y medios altos, ajustando una oferta equilibrada entre casas y departamentos, en zonas atractivas. Para cumplir con sus propósitos, se apoya en un equipo humano con las capacidades profesionales y experiencia necesarias para liderar los objetivos trazados y comprometidos con el cliente. Lo anterior apoyado en procesos eficientes y optimización de recursos, soportado en sistemas robustos que permitan agilidad en la toma de decisiones. Con políticas financieras responsables y una mirada austera, sencilla y pragmática enfocada en sus valores, logrando ser fieles a su historia, identidad y sello de calidad y distinción de Manquehue.

Es así como surgen tres pilares fundamentales que sostienen la visión:

1. Compromiso con el inversionista: mantener la credibilidad, a través de objetivos claros, trabajo serio y transparencia, para resguardar la confianza entregada por los inversionistas.
2. Pasión por el cliente: cumplir y superar sus expectativas, para fortalecer la marca.
3. Valoración del colaborador: tener equipos motivados y comprometidos con los estándares de calidad en un ambiente colaborativo.

Tal como lo indicara el Presidente de la Compañía en su carta introductoria, Inmobiliaria Manquehue realizó durante 2019 un proceso de revisión global de la estrategia de largo plazo y de su implementación para asegurar que el modelo de negocios se acomode adecuadamente a la dinámica de mercado y expectativas futuras para la industria. Con focos estratégicos puestos en:

- El cliente y su experiencia, identificando claramente a cada uno, en lo que piensa, dice, hace, siente y que, junto a nosotros, se sienta acompañado en una de las decisiones más importantes de la vida.
- En la calidad, enfocándonos en seguir en la mejora constante de las viviendas que construimos, no solo en cuanto a los mejores materiales y la calidad de la construcción que ya nos caracteriza, sino una calidad entendida también como la que cumpla con las expectativas y anhelos de los clientes.
- En la eficiencia, cuidando siempre la rentabilidad del negocio.

Como parte de este plan de implementación, durante el año 2019 se introdujeron cambios relevantes en el proceso constructivo, volviendo a un enfoque más tradicional. En esa misma línea, fueron actualizados los sistemas para optimizar y lograr mayores eficiencias. Lo anterior ha implicado ajustes significativos en la estructura organizacional.

Asimismo, durante 2020 se extenderá el sello de calidad Manquehue, a lo largo de las salas de venta de todos sus proyectos, para recibir a los clientes en un ambiente de categoría y entregarles una vivienda con una mayor y mejor implementación que el estándar actual.

Actividades y Negocios de la Compañía

Para efectos del análisis financiero y de mercado, los negocios de la Compañía se agrupan en dos grandes segmentos: Desarrollo Inmobiliario y Macrolotes.

• Desarrollo Inmobiliario:

Enfocado al mercado de viviendas nuevas en extensión y altura situadas en la Región Metropolitana (RM), y de casas fuera de la RM, particularmente en la Región de O'Higgins. Además, se contemplan en este segmento terrenos que fueron adquiridos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y que pueden ser objeto de enajenación.

• Macrolotes:

Orientado a la venta de paños para desarrollo residencial y de equipamiento, los que se concentran esencialmente en Piedra Roja (RM).

Desarrollo Inmobiliario

Desarrolla proyectos en extensión (casas) y en altura (edificios), los que son administrados por la Gerencia Inmobiliaria. A su vez, la Compañía desarrolla sus proyectos a través de tres modalidades. La primera de ellas, en forma propia, es decir, contempla proyectos que son en un 100% de propiedad de Inmobiliaria Manquehue, tanto en lo inmobiliario como en la construcción. La segunda, donde la inmobiliaria es de propiedad de la Compañía y la construcción la concretan terceros, y finalmente, mediante sociedades de control conjunto, donde Inmobiliaria Manquehue posee el 50% tanto de la sociedad inmobiliaria como de la constructora.

Cabe destacar que las dos primeras opciones se presentan en los resultados operacionales, 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".

Macrolotes

Enfocado a la venta de paños para el desarrollo residencial y de equipamiento que se concentran especialmente en Piedra Roja (filial de Inmobiliaria Manquehue), que lidera la demanda del segmento de casas de valores por sobre UF 5.000 en Santiago.

Piedra Roja es el mayor proyecto inmobiliario desarrollado en Chile y se sitúa en Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana. Cuenta con una superficie de 1.800 hectáreas y está cercano a los accesos de la autopista Nororiente, la autopista Los Libertadores y el camino Juan Pablo II.

En Piedra Roja se encuentran operando 30 condominios a través de 7 desarrolladores inmobiliarios. Dispone de un equipamiento de primer nivel, donde destacan 4 colegios, 2 supermercados, un centro comercial, 2 clínicas y 3 clubs deportivos (Golf, Náutico y Ecuestre). Además, el corazón de Piedra Roja ofrece una laguna que, con una superficie navegable de 8 hectáreas, se considera como única en su tipo de la zona nororiente de Santiago.

Industria Inmobiliaria

La industria inmobiliaria vinculada con la venta de viviendas en altura y extensión en la RM se caracteriza por un alto nivel de fragmentación. Ello se refleja en la presencia de numerosas empresas que participan con un número reducido de proyectos, generando una gran competencia para la Compañía. En este sentido, una variable clave del mercado resulta ser la ubicación adecuada para cada proyecto, la que es un recurso escaso, especialmente en las comunas centrales de la zona metropolitana.

Según cifras del sitio de compras y ventas inmobiliarias, www.toctoc.com, a nivel del gran Santiago se vendieron 35.139 viviendas entre enero y diciembre de 2019, volumen que se compara con las 36.726 adjudicadas en igual periodo de 2018, lo que representó una disminución de 4%. Del total, un 78,2% correspondieron a viviendas en altura y un 21,8% a casas.

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 aumentan a una mayor tasa. Lo anterior se explica fundamentalmente por la reducción en el stock de tierras disponibles, incrementando el valor del suelo y el consiguiente costo de las propiedades.

Variaciones en el Mercado

El Gráfico N°1 indica que la venta total (promesas) de viviendas en el Gran Santiago, crecio un 4% - expresado en MUF- al cierre de 2019 respecto al 2018, mientras que en unidades cayó en un 4%, alcanzando las 35.139 unidades promesadas al cierre del ejercicio.

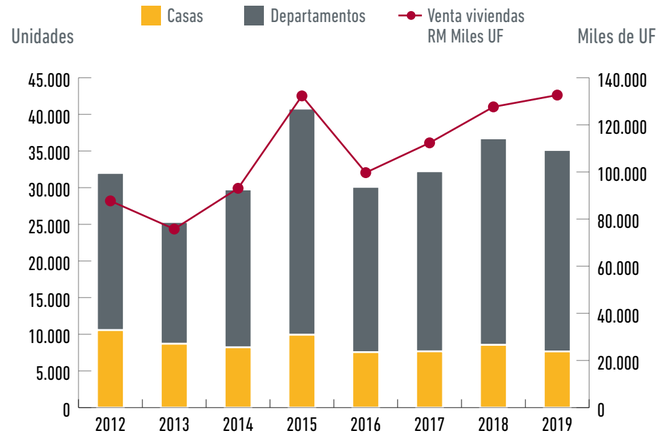


Gráfico Nº 1: Composición promesas por tipo de viviendas RM Fuente: TocToc

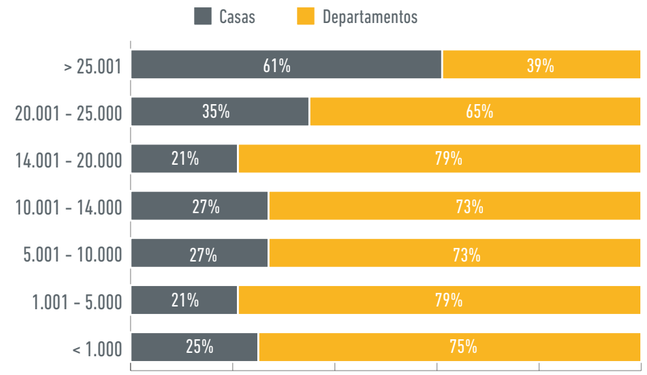


Gráfico Nº 2: Composición promesas de viviendas por precio RM Fuente: TocToc

Según las cifras de www.toctoc.com, presentadas en el Gráfico N°2, el mercado inmobiliario en la Región Metropolitana durante el año 2019 se mantuvo con las mismas proporciones de preferencias entre casas y departamentos de los años anteriores.

Como muestra el Gráfico N°3, la evolución del precio promedio de ventas de las viviendas por tipo de producto, esto es casas y departamentos, ha sido al alza en el periodo considerado.

Por su parte, la evolución del valor de las UF/m² de venta de las viviendas, también señala una tendencia creciente, tanto en el mercado de las casas, como en el de departamentos, Gráfico N°4.

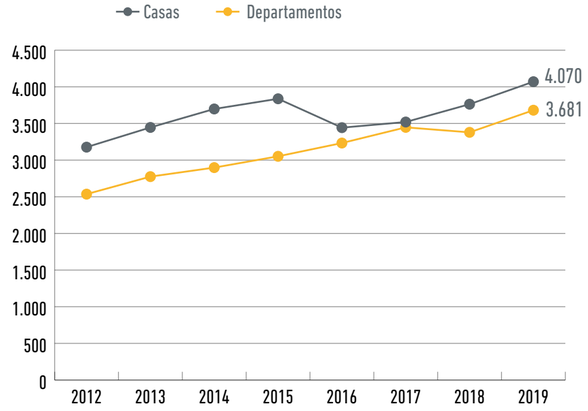


Gráfico Nº 3: Evolución precio promedio por tipo de vivienda RM Fuente: TocToc

Industria Inmobiliaria

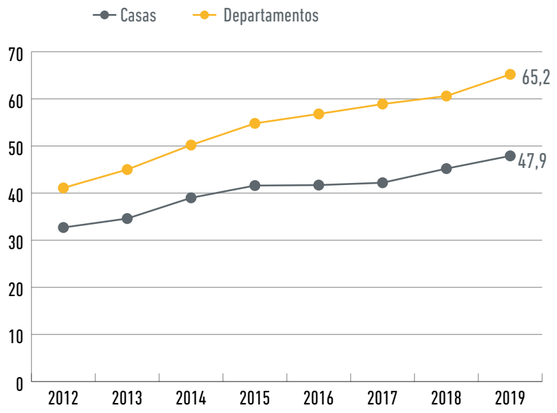


Gráfico Nº 4: Evolución UF/m² promedio por tipo de vivienda RM Fuente: TocToc.

Factores que inciden en la Industria Inmobiliaria

Estos pueden analizarse desde la perspectiva de la demanda o de la oferta de viviendas. Por su parte, su impacto puede ser de corto o mediano y largo plazo.

- Variables económicas: Influyen indicadores como el crecimiento del PIB, el nivel de empleo, las tasas de interés y las expectativas económicas. 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: La evolución del ingreso de las personas correlaciona positivamente la demanda de viviendas. Así, un mayor ingreso permite acceder a créditos hipotecarios o financiamiento con mayor facilidad, y adicionalmente estimula demanda por una mayor cantidad de metros cuadrados construidos y de terreno y mejores estándares de calidad.
- Desarrollo sostenible: Tal como se observa a nivel mundial, el sector inmobiliario nacional ha ido incorporando con mayor fuerza conceptos de sostenibilidad principalmente asociados a eficiencia energética y uso racional de los recursos naturales, traduciéndose en una nueva generación de viviendas con estándares ambientales más elevados.
- Mercado financiero: El acceso a créditos hipotecarios de viviendas a todos los niveles socioeconómicos, particularmente a los segmentos C2 y C3, generan un impacto positivo en la demanda. Asimismo, mayores plazos de los créditos, el crecimiento del porcentaje de crédito otorgado respecto del valor de la vivienda y las bajas tasas de interés han sido también un efectivo impulso a la demanda.
- Variables demográficas: El crecimiento más lento de la población impacta negativamente la demanda por viviendas. Por otra parte, los 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 precios: Las políticas públicas sectoriales sobre la disponibilidad de tierra, definida a través de la normativa contenida en los Planes Reguladores, en sus distintos niveles está íntimamente ligada a la oferta de la industria.

  Con respecto a la disponibilidad de suelo para construir viviendas en altura, en los últimos años se aprecia una política más restrictiva en los Planes Reguladores de las distintas comunas, disminuyendo las densidades habitacionales permitidas y las alturas máximas. Como consecuencia, los precios de la tierra en la RM se han incrementado, impactando en los precios finales de las viviendas.
- Exigencias regulatorias y procesos aprobatorios de los proyectos: El aumento en las exigencias y, sobre todo, en los tiempos de tramitación de las distintas aprobaciones requeridas por el sector implica mayores plazos para el desarrollo de los proyectos, disminuyendo la flexibilidad y encareciendo los costos.
- Profesionalización de las empresas del sector: Una mayor competencia en la industria ha favorecido el desarrollo de empresas más profesionales y experimentadas, induciendo una mayor especialización por segmentos de mercado. Lo anterior, junto con mayor acceso de competidores a fuentes de financiamiento en el mercado de capitales y fusiones y adquisiciones dentro de la industria han contribuido a una mayor competencia en los últimos años.

Este proceso, fruto de una industria desarrollada y competitiva, está generando un sector atendido por compañías muy profesionales, con larga experiencia y con especializaciones de acuerdo a la alta segmentación de los mercados.

- Exigencias de los consumidores: Las crecientes exigencias de calidad por parte de los clientes y la alta competencia requieren ajustes a los proyectos. Para el caso de macroproyectos de viviendas unifamiliares, el concepto de mayor calidad se asocia al tamaño, equipamiento disponible, áreas recreativas y equipamientos educacionales, entre otros, aportando a la calidad de vida de sus residentes. En este sentido, la atención "post venta" está siendo cada vez más relevante y se observa como una oportunidad de diferenciación y respaldo a la marca. Lo anterior, genera una diferenciación que se mantiene como ventaja competitiva en el tiempo.

La competencia

La industria inmobiliaria presenta una oferta altamente fragmentada y competitiva:

- Mercados geográficos claramente diferenciados, incluso al interior de las grandes ciudades. Por ejemplo, Puente Alto y Maipú no compiten entre sí en la RM.
- Segmentos de mercados socioeconómicos muy diferenciados y con un amplio abanico de precios de vivienda desde UF 1.000 hasta por sobre las UF 40.000.
- Las necesidades y características especiales de los mercados segmentados geográficamente permiten la presencia de actores locales en regiones del país. En este escenario, si bien la participación de las grandes empresas es baja a nivel nacional, puede ser muy alta en nichos específicos.

Desarrollo de los Negocios 2019

Desempeño 2019 Inmobiliaria Manquehue

Durante el ejercicio de 2019, la Compañía registró ingresos por MM$ 48.418, reflejando una baja del 10,7% en comparación al ejercicio 2018. Esta variación se explica principalmente por la venta de activos prescindibles, que durante el año 2018 registraron MUF 380, comparado con las MUF 305 de 2019, cuando se concretó la enajenación del terreno de Santa Adela, ubicado en la comuna de Vitacura.

En la venta de macrolotes de Piedra Roja, el año 2018 se registraron ventas por MUF 330, mientras que en 2019 este número alcanzó las MUF 285.

De igual manera, la ganancia bruta acumulada registró una disminución de un 1,8% respecto a 2018, llegando a MM$ 16.710 explicado por el mayor costo en algunas obras, tanto por el proceso constructivo como por el mayor tiempo para obtener permisos y trámites municipales. En tanto, los gastos de administración y ventas alcanzaron MM$ 13.854, monto un 9,3% superior a los de 2018, debido a gastos puntuales de asesorías y reestructuración del negocio, lo que se proyecta poner en marcha durante 2020. El EBITDA llegó a MM$ 5.583 lo que equivale a un 11,5% sobre ingresos, equivalente al 11,4% de 2018. Finalmente, la ganancia alcanzó MM$ 3.518, monto un 0,2% superior respecto al año anterior.

Destacó del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019 que los permisos de edificación aprobados aumentaron un 136% con respecto al año anterior, llegando a 110.545 m^2, de los cuales 67.233 m^2 correspondieron a proyectos de viviendas en altura.

El backlog de proyectos, definido como el saldo de proyectos que se encuentran en construcción, disminuyó un 44% respecto de diciembre 2018, principalmente por el avance de obras en proyectos de departamentos como Parque Los Nogales y Teniente Montt en Santiago, así como el término de etapas en proyectos de Piedra Roja, Colina y Ciudad del Sol, Puente Alto.

El stock disponible se incrementó en un 49%, llegando a MUF 834 al cuarto trimestre de 2019, lo que se compara con MUF 559 a igual lapso de 2018, mientras que el stock potencial se situó en MUF 2.694.

El backlog de promesas a diciembre de 2019 aumentó en un 30% respecto del monto alcanzado a diciembre 2018, totalizando MUF 1.878.

Cabe precisar que, desde fines de octubre 2019, el país enfrentó un entorno desafiante producto del estallido social, lo que implicó ajustes en los horarios de atención y disminución de la actividad en numerosas industrias, como notarías, bancos, organismos municipales y estatales, entre otros, resultando en un impacto en el avance de obras de Inmobiliaria Manquehue, así como en sus ingresos por ventas. Sin embargo, las consecuencias fueron más bien limitadas, pues la mayoría de los proyectos en curso y en venta no están dentro de las zonas de mayor conflicto.

Desarrollo de los Negocios 2019

A continuación se detalla el análisis por segmento:

Segmento Desarrollo Inmobiliario

Inmobiliaria Manquehue comenzó su ingreso al segmento de departamentos a través de proyectos de mediano plazo buscando socios estratégicos para su desarrollo; así como de proyectos de edificios unitarios desarrollados de manera directa y construidos con empresas constructoras externas.

Al cierre del período, la cartera de proyectos de Desarrollo Inmobiliario de Manquehue es la siguiente:

	Proyectos en Desarrollo	Ubicación	Total	Precio Promedio
			(unidades)	(UF)
1	Cumbres del Peñón	Puente Alto	397	6.154
2	El Recreo	Machalí	780	3.327
3	Alto la Cruz	Padre Hurtado	585	3.629
4	Estancia Liray	Colina	484	3.296
5	Los Montes	Piedra Roja	188	8.584
6	Ciudad del Sol	Puente Alto	357	3.449
7	Agua Piedra	Piedra Roja	103	12.400
8	Aguas Claras	Piedra Roja	86	10.066
9	Los Robles	Piedra Roja	79	9.985
10	Manquehue Sur	Machalí	57	5.400
	Total Casas		3.116	
11	Parque Los Nogales	Lo Barnechea	176	15.177
12	Mirador del Golf	Piedra Roja	53	14.940
13	El Vergel	Providencia	70	9.559
14	Manuel Montt	Ñuñoa	133	3.841
15	Teniente Montt	Ñuñoa	59	5.956
16	Los Alerces	Ñuñoa	91	2.677
17	Víctor Rae	Las Condes	29	13.216
	Total Departamentos		611	
	Total Proyectos		3.727	

Desarrollo Inmobiliario

Los ingresos del año 2019 del segmento Inmobiliario alcanzaron MM$41.476, con la venta valorizada de viviendas estable, y donde se destacan la venta de casas en los proyectos de Piedra Roja (Aguas Claras, Los Robles y Los Montes) y los proyectos masivos, como Estancia Liray y Ciudad del Sol. Adicionalmente, es importante destacar que durante el año la empresa ingresó a la construcción de edificios, ampliando su base de clientes a segmentos medios.

Respecto a los costos de venta de 2019 para el segmento disminuyeron un 12,4% llegando a MM$ 28.793 en línea con la variación de ingresos.

Como resultado de lo anterior, la Ganancia Bruta del segmento para el año 2019 llegó a MM$ 12.683 reflejando una disminución de 8,1% respecto a 2018. Finalmente, el EBITDA del segmento alcanzó los MM$ 4.093, con un margen de 9,9%, 130 bps por debajo del año anterior.

Indicadores de oferta

Con respecto a los permisos para proyectos, el incremento en 63.755 m^2 (136% de aumento) se debe principalmente a mayores m^2 de proyectos propios, tanto de casas como de departamentos. En el caso de las casas, se debe a la aprobación de 31.186 m^2 del proyecto Alto La Cruz en la comuna de Padre Hurtado y a una nueva etapa de 7.599 m^2 del proyecto Manquehue Sur en Machalí.

El crecimiento en departamentos corresponde a la aprobación durante 2019 de 11.861 m^2 que tendrá el proyecto Manuel Montt en Ñuñoa y que considera la construcción de 133 unidades por un valor potencial de venta cercano a las MUF 600 y, por otra parte, a la aprobación de 12.013 m^2 del proyecto El Vergel en la comuna de Providencia que contempla construir 70 unidades por valor potencial de venta de aproximadamente MUF 700.

Por su parte, el backlog de proyectos, definido como el saldo de proyectos que se encuentran en construcción, anotó una baja global de un 44%, explicado principalmente por el avance de obra en proyectos de departamentos como Parque Los Nogales (Lo Barnechea) y Teniente Montt, y del término de etapas de proyectos en Piedra Roja, comuna de Colina, así como el término y entrega de la primera etapa del proyecto Alto La Cruz, comuna de Padre Hurtado. Adicionalmente, se encuentra el término y escrituración a fines de diciembre 2019, de casi la totalidad de la etapa 11.1 en Ciudad del Sol. Es importante destacar que el proyecto Ciudad del Sol es del consorcio MBI, en donde Inmobiliaria Manquehue y Brotec-Icafal participan con un 50% cada uno.

Desarrollo de los Negocios 2019

Con todo, esta disminución global se vio, en parte compensada, por el inicio en la construcción de nuevas etapas en proyectos como Alto La Cruz, Aguas Claras, Los Robles y Ciudad del Sol.

El stock disponible para la venta reflejó un aumento de un 49%, explicado por la etapa 2 del proyecto Cumbres del Peñón (Puente Alto) que se encuentra en fase de escrituración y entrega a clientes, junto con el término de etapas de los proyectos Aguas Claras y Los Robles que también están en fase de entrega y escrituración. Por su parte, el stock potencial, definido como las viviendas en construcción que podrían ser escriturada dentro de los próximos 12 meses, se situó en MUF 2.694 reflejando el inicio en la construcción de los proyectos mencionados anteriormente.

Indicadores de la demanda

Con respecto a los montos y unidades facturadas, se apreció que la venta total valorizada aumentó en un 6% (MUF 89) respecto del año 2018, alcanzando un monto de MUF 1.701, mientras que las unidades crecieron en un 21%. Las mayores ventas, respecto del año anterior, se dieron principalmente en el proyecto Ciudad del Sol (en control conjunto), en la comuna de Puente Alto, donde la escrituración y entrega a clientes de la etapa 11.1 se completó durante el último periodo de 2019. A esto se sumó la escrituración de etapas en los proyectos como Alto La Cruz y Cumbres del Peñón, alza que se reflejó en el segmento de casas de precios entre UF 2.000 y UF 6.000 para 2019. Importante es mencionar que las ventas de proyectos en control conjunto se reflejan a un 50% en la parte no operacional y por lo tanto, no están incluidas en los ingresos consolidados.

Por otro lado, las promesas netas acumuladas al cierre de 2019, entendidas como las promesas firmadas en el período menos los desistimientos, bajaron en un 30%, llegando a MUF 1.956, mientras que el monto desistido aumentó en MUF 222 concentrados principalmente en los proyectos Cumbres del Peñón, Estancia Liray y Alto La Cruz, explicados por atrasos en la entrega. Esto hizo que la tasa de desistimiento aumentara a un 16% al cierre de 2019. La Compañía estima que el denominado "estallido social" y el consecuente incremento en los niveles de desempleo también contribuyeron a la mayor tasa.

Con respecto al stock de promesas (Backlog de promesas), se registró un aumento de un 30% en valor (MUF 433) al cierre del año, explicado por nuevas etapas de los proyectos Alto La Cruz en Padre Hurtado y Aguas Claras, Los Robles y Los Montes en Piedra Roja, Colina. Mientras que, en departamentos, se debe a los proyectos de Teniente Montt (Ñuñoa) y Parque Nogales (Lo Barnechea).

Segmento Macrolotes

Los ingresos de 2019 del segmento Macrolotes alcanzaron MM$ 6.956 disminuyendo un 7,5% respecto de 2018, principalmente explicado por la venta de paños en Piedra Roja durante el primer semestre del año y de un sitio de 0,61 há, en comparación con mayores ventas de terrenos en 2018.

Por otra parte, el costo de venta alcanzó los MM$ 2.915. Como consecuencia, la Ganancia Bruta del segmento totalizó MM$ 4.041 para el año, aumentando un 25,7%. El EBITDA del segmento, por su parte, alcanzó los MM$ 1.490 con un margen de 21,4%.

Actualmente la cartera de Macrolotes, se sitúa en la filial Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. (de la cual la Compañía posee un 68,34% de propiedad). La superficie útil disponible para la venta al cierre del cuarto trimestre de 2019, se detalla a continuación:

	Superficie útil para venta (Há)			
Macrolotes Piedra Roja	Residencial	Equipamiento	Otros	Total
Las Ñipas	74,1	23,4	44,5	142,0
La Laguna	19,3	3,3	-	22,6
Alto Hacienda	84,8	17,7	32,6	135,1
Total	178,2	44,4	77,1	299,7

Desempeño Social

Nuestra Gente	40
Información Demográfica	41
Gestión Integrada del Talento	43
Calidad de Vida Laboral	44

INMOBILIARIA MANQUEHUE

03

Nuestra Gente

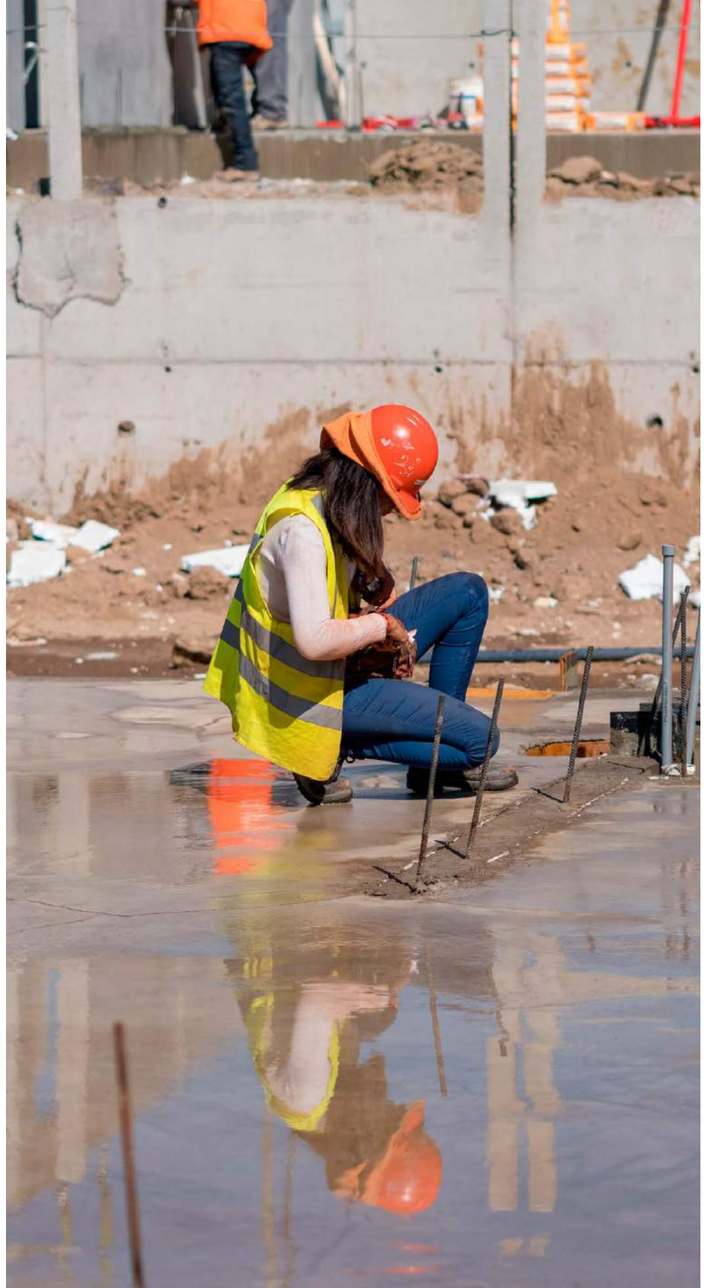
Al 31 de diciembre de 2019, Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales contaban con un total de 1.053 colaboradores (as), cifra que incluye a ejecutivos, profesionales, técnicos y administrativos de las oficinas centrales, trabajadores de construcción y afines, quienes se distribuyen en las distintas obras que la Sociedad ejecuta en diversas zonas del país.

Para Inmobiliaria Manquehue, el desarrollo profesional, personal y cuidado de las personas que participan en la Compañía es fundamental. En este sentido, se incorporan anualmente nuevas herramientas y estrategias de gestión de personas, orientadas a mejorar la experiencia de los colaboradores(as) en sus respectivos lugares de trabajo.

El grupo humano que conforma Inmobiliaria Manquehue S.A. destaca por su profesionalismo y calidad humana, preocupación por su grupo familiar y compromiso social. La Compañía ofrece distintas actividades, diseñadas para su crecimiento profesional y personal, reflejado en la participación activa en programas de aprendizaje y capacitación, seguridad, medio ambiente y sostenibilidad de los proyectos de construcción, apoyo a fundaciones y celebraciones corporativas que se realizan a lo largo del año.

Distribución de trabajadores (as) 2019

	Matriz	Filiales	Total
Gerentes y Ejecutivos	10	-	10
Profesionales y Técnicos	32	29	61
Trabajadores y Otros	73	909	982
Total	115	938	1.053



Información Demográfica

En cumplimiento con la N.C.G. N° 386 emitida por la CMF, Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales informan con respecto a la conformación de su personal:

a) Distribución de personas por género

Género	Dotación	Representatividad %
Femenino	324	30,8%
Masculino	729	69,2%
Total	1.053	100,0%

b) Número de personas por nacionalidad

Nacionalidad	Dotación	Representatividad %
Chilena	1.013	96,2%
Extranjera	40	3,8%
Total	1.053	100,0%

Información Demográfica

Otras nacionalidades	Total
Argentina	1
Boliviana	4
Brasileña	1
Colombiana	3
Dominicana	2
Ecuatoriana	1
Haitiana	3
Peruana	23
Uruguaya	1
Venezolana	1
Total	40

c) Número de personas por rango de edad

Tramos	Dotación	Representatividad %
Menor de 30 años	217	20,6%
31 a 40 años	285	27,0%
41 a 50 años	239	22,7%
51 a 60 años	220	20,9%
61 a 70 años	76	7,2%
Más de 70 años	16	1,5%
Total	1.053	100,0%

d) Número de personas por rango de antigüedad

Tramos	Dotación	Representatividad %
Menos de 3 años	723	68,7%
Entre 3 y 6 años	189	17,9%
Entre 6 y 9 años	52	4,9%
Entre 9 y 12 años	49	4,6%
Más de 12 años	40	3,8%
Total	1.053	100,0%

Brecha Salarial

La tabla adjunta precisa la proporción del sueldo bruto promedio, por tipo de cargo, de las ejecutivas y trabajadoras respecto de los ejecutivos y trabajadores.

Cargo	Proporción
Gerentes y Ejecutivos	67,6%
Profesionales y Técnicos	100,5%
Trabajadores y Otros	102,5%

Respecto a los ámbitos de inclusión y diversidad y conscientes del valor de la aceptación de diferencias, la Compañía, en línea con su Código de Conducta, no admite ningún tipo de discriminación y/o exclusión basada en aspectos étnicos, de género, credo, grupo etario o de otro tipo que pueda afectar a la dignidad de las personas.

Gestión Integrada del Talento

En Inmobiliaria Manquehue S.A. la Gestión Integrada del Talento se considera como una pieza fundamental para cumplir con los objetivos estratégicos de la Compañía. Por esta razón, se incorporaron una serie de iniciativas para el desarrollo profesional y personal de los colaboradores (as).

Capacitación

Inmobiliaria Manquehue S.A. entiende que desde el primer día los nuevos (as) integrantes de la Sociedad deben sentirse parte de una compañía con sólidos principios y a la vanguardia dentro del sector. Para cumplir dicho propósito, cuenta con un Programa de Inducción Corporativa para facilitar la integración de los nuevos colaboradores (as) y así apoyarlos en dicha etapa laboral.

Además, y con el objetivo de mantener el aprendizaje continuo de los colaboradores (as), durante el ejercicio de 2019, la Compañía avanzó con una serie de programas de capacitación, diseñados de acuerdo con las necesidades de cada área. En efecto, en 2019 la Compañía realizó 12.175 horas cronológicas de capacitación, de las cuales 10.692 correspondieron al uso de la franquicia Sence y 1.483 a cursos internos, los que beneficiaron a 449 colaboradores (as).

Más de 100 colaboradores (as) de la organización fueron capacitados en el uso de herramientas de Excel, Liderar Equipos de Trabajo en Obra, Comunicación Efectiva, Atención al Cliente, Brigada de Emergencia, Técnicas de Prevención de Riesgos, Taller de Roles, Taller Código de Conducta Corporativo y Administración del Tiempo para Key User. Además, dos colaboradores se encuentran cursando estudios de postgrados relacionados con el ámbito Inmobiliario, financiados por la Compañía.

Becas de Excelencia Académica

Durante agosto de 2019 se realizó la tradicional ceremonia de entrega de Becas de Excelencia Académica Manquehue 2018-2019, que buscan estimular y premiar el esfuerzo académico de los trabajadores (as) y su grupo familiar. En esta oportunidad, sumaron 18 becas para hijos de trabajadores (as) que cursaban enseñanza básica, media y universitaria, además de dos trabajadores universitarios.

Calidad de Vida Laboral

Inmobiliaria Manquehue S.A. valora la relevancia del grupo familiar para sus colaboradores (as). Por este motivo, la Compañía entrega una serie de beneficios vigentes.

Asimismo, se celebran fechas especiales a lo largo del año, entregándose regalos corporativos y enviándose saludos de agradecimiento y reconocimiento por las labores desempeñadas en el día a día, en ocasiones como: Día de la Mujer, Día de la Secretaria, Día de la Madre, Día del Padre, Día del Trabajador de la Construcción, Pascua de Resurrección, Cumpleaños, Fiestas Patrias, reconocimiento por años de servicio y Navidad.

Por último, la Compañía tiene contratado un seguro de vida para cada trabajador(a) y cuenta con seguros complementarios de salud, dental y catastrófico.

Relaciones Laborales

Si bien en la actualidad la Compañía no cuenta con organizaciones sindicales en su interior como tampoco lleva a cabo negociaciones enmarcadas en convenios colectivos, mediante su área de Recursos Humanos dependiente de la Gerencia de Administración y Finanzas, canaliza la reajustabilidad de los salarios del personal tanto mediante estudios de mercado como según las variaciones del IPC cada seis meses.

Inmobiliaria Manquehue privilegia a los colaboradores (as) internos para ocupar cargos vacantes dentro de la Compañía, con el objeto de fomentar el crecimiento y desarrollo profesional.

Por otra parte, la Compañía cuenta con Comités Paritarios de Higiene y Seguridad en cada una de las obras en curso, velando por una correcta gestión de las indicaciones proporcionadas por el Departamento de Prevención de Riesgos. Durante 2019, destacaron los Comités correspondientes a las Obras Alto La Cruz, Estancia Liray y Cumbres del Peñón, los que obtuvieron la certificación categoría Oro –mayor nivel que se contempla- otorgada por la Mutual de Seguridad.

Programas de Salud Laboral

Con el propósito de contribuir con la salud de los colaboradores (as), en 2019 se mantuvieron activas diversas campañas de prevención, desarrollando contenidos que abordaron temas de orientación de salud y nutrición; celebración del Día de la Fruta; exámenes preventivos de salud; control y prevención en el área de la oftalmología y un programa de vacunación contra la influenza, entre otras.

Información General

Propiedad de la Empresa	48
Doce Mayores Accionistas	50
Transacciones y Cotización de Acciones	51
Política de Distribución de Utilidades	52
Políticas de Inversión y Financiamiento	53
Remuneración Alta Administración	55
Gestión y Control del Riesgo	57
Marco Regulatorio	62
Filiales y Coligadas	64
Hechos Relevantes y Esenciales	74
Principales Clientes y Proveedores	77

04

Propiedad de la Empresa

Un grupo de accionistas controla la propiedad de Inmobiliaria Manquehue S.A. grupo que en su conjunto detenta el 62,48% del total de acciones de la Sociedad. En efecto, 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 un pacto de accionistas 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., que se encuentran depositado en el Registro de Accionistas de la Sociedad.

Cambios en la Propiedad

La participación del grupo controlador disminuyó a un 62,48% durante el año 2019 con motivo de la colocación de acciones en la Bolsa de Comercio de Santiago.

Dando cumplimiento con la N.C.G. N° 30, se informa del porcentaje de participación de los miembros del Directorio y de la Alta Administración en la propiedad de Inmobiliaria Manquehue S.A. al cierre del 31 de diciembre de 2019.

Participación de Directores en Inmobiliaria Manquehue S.A.

RUT	Nombre	Cargo	% Participación Directa e Indirecta
6.555.191-8	Carlos Alberto Rabat Vilaplana (*)	Vice-Presidente	7,8%
8.574.779-7	Pelayo Rabat Vilaplana (*)	Director	7,8%

(*) Relacionados al grupo controlador.

Al 31 de diciembre de 2019, ningún otro integrante del Directorio y de la Alta Administración posee participación directa o indirecta en la propiedad de la Compañía.

Doce Mayores Accionistas

Al 31 de diciembre de 2019, el capital suscrito y pagado de la Sociedad ascendió a M$ 98.570.453, dividido en 591.555.986 acciones suscritas y pagadas, distribuidas entre los siguientes accionistas:

Nombre	RUT	N° acciones	Porcentaje
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	96.804.330-7	62.268.748	10,5%
Roble Uno S.A. (*)	76.006.947-7	46.215.312	7,8%
Roble Dos S.A. (*)	76.006.954-K	46.215.312	7,8%
Roble Tres S.A. (*)	76.006.959-0	46.215.312	7,8%
Roble Cuatro S.A (*)	76.006.961-2	46.215.312	7,8%
Roble Cinco S.A. (*)	76.006.967-1	46.215.312	7,8%
Roble Seis S.A. (*)	76.006.973-6	46.215.312	7,8%
Roble Siete S.A. (*)	76.007.052-1	46.215.312	7,8%
Roble Ocho S.A (*)	76.007.054-8	46.215.312	7,8%
Moneda S.A. AFI Para Pionero Fondo de Inversión	96.684.990-8	24.655.512	4,2%
Toesca Small Cap Chile Fondo de Inversión	76.777.416-8	19.349.714	3,3%
Compañía de Seguros Confuturo S.A.	96.571.890-7	18.431.893	3,1%
Otros		97.127.623	16,4%
Total		591.555.986	100%

(*) Relacionados al grupo controlador.

Transacciones y Cotización de Acciones

Bolsa de Comercio de Santiago

Periodo 2019	Precio Promedio	Acciones Transadas	Monto Total
	$	(Unidades)	M$
I Trimestre	208,17	266.380.242	56.005.029
II Trimestre	195,75	38.263.405	7.455.693
III Trimestre	191,30	12.569.992	2.376.576
IV Trimestre	173,34	17.844.542	3.295.618

Bolsa Electrónica de Chile

Periodo 2019	Precio Promedio	Acciones Transadas	Monto Total
	$	(Unidades)	M$
I Trimestre	-	Sin movimientos	-
II Trimestre	-	Sin movimientos	-
III Trimestre	-	Sin movimientos	-
IV Trimestre	191,90	210.927	40.477

Política de Distribución de Utilidades

Conforme con lo señalado por los estatutos y la Ley N°18.046, la Compañía deberá distribuir anualmente, siempre que no existieren pérdidas en el ejercicio o pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, un dividendo mínimo obligatorio equivalente al treinta por ciento (30%) de las utilidades del ejercicio correspondiente, salvo acuerdo en contrario adoptado en Junta General Ordinaria de Accionistas por la unanimidad de las acciones emitidas.

Pago de Dividendos

La ganancia por acción fue de $ 5,01 al 31 de diciembre de 2019, lo que se compara con los $ 5,43 de utilidad por acción registrada al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio de 2019 se repartieron dividendos por M$ 1.653.946 equivalentes a un monto de $ 2,7959240 por acción.

Año	Fecha	$ por accion
2018	may-19	2,79
2017	may-18	2,68
2016	may-17	2,64

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:

La política de la Compañía es 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 mercado donde se desarrollan los proyectos.

• Ejecución de Proyectos:

Corresponde a las inversiones que se efectúan en la etapa de desarrollo y construcción de los proyectos, tanto por aquellas que se amortizan a lo largo de todo el proyecto, correspondiendo principalmente a la urbanización y algunos equipamientos, como por las de corto plazo, que son aquellas de ejecución de las obras de edificación sucesivas de viviendas entregadas paulatinamente al mercado.

Respecto a la inversión en activos fijos en esta etapa, la mayor parte de esta inversión se relaciona con activos como salas de ventas y habilitaciones de casas piloto. Ocasionalmente, las salas de ventas 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, pues 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 al alhajamiento de la oficina central que arrienda Inmobiliaria Manquehue.

Financiamiento

La política general de financiamiento de Inmobiliaria Manquehue responde a un correcto equilibrio, entre la relación deuda – patrimonio, y el calce en los plazos del financiamiento con la madurez de cada uno 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 se radican 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 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 proyectos se financia en una proporción menor con capital propio, mientras que el saldo se apoya 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.

Remuneración Alta Administración

Remuneración del Directorio

Dando cumplimiento a la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (C.M.F.), se presenta la información relativa a las remuneraciones del Directorio al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

	31.12.2019	31.12.2018
Nombre	Dietas	Dietas
	(UF)	(UF)
Canio Corbo Lioi	2.112	660
Carlos Alberto Rabat Vilaplana	1.056	660
Juan Pablo Armas Mac Donald	792	–
Arturo Concha Ureta	792	–
Pablo Ihnen De La Fuente	792	–
Jorge Lama Fernández	1.056	660
Pelayo Rabat Vilaplana	1.056	660
José Antonio Rabat Vilaplana	165	660
Elizabeth Lehmann Cosoi	55	660
José Luis Rabat Vilaplana	165	660
Totales	8.041	4.620

No se realizaron asesorías durante el año 2019.

No existieron asesorías contratadas por el Directorio que, por su monto, sean relevantes respecto del presupuesto anual del Directorio.

Honorarios Comité de Directores

Nombre	31.12.2019 Honorarios (UF)
Juan Pablo Armas Mac Donald	216
Arturo Concha Ureta	216
Pablo Ihnen De La Fuente	216
Total	648

No se realizaron asesorías durante el periodo 2019.

Además, la Empresa cuenta con un Comité de Estrategia e Inversiones, integrado por 4 directores, que tiene por objeto asistir al Directorio y al gerente general en la formulación del Plan Estratégico, del Presupuesto Anual del Plan de Negocio a mediano plazo y Quinquenal de la empresa; evaluar los proyectos de inversión relevantes a presentar al Directorio; examinar periódicamente el cumplimiento de los Hitos Críticos del Plan de Proyectos Inmobiliarios de Manquehue; analizar periódicamente, en detalle, el cumplimiento de los Planes de Ventas y de los avances y costo de las obras; emitir recomendaciones al Directorio relativas al esquema y montos de las remuneraciones de los Gerentes; asesorar al Directorio en la selección del Gerente General; velar por la correcta aplicación de los Acuerdos de Directorio, del Estatuto Social y las normas de Gobierno Corporativo y analizar e informar al Directorio los asuntos que éste directamente, o por medio del Presidente, le encomienden.

Honorarios Comité de Estrategia e Inversiones

Nombre	31.12.2019 Honorarios (UF)
Canio Corbo Lioi	640
Carlos Alberto Rabat Vilaplana	320
Juan Pablo Armas Mac Donald	320
Pablo Ihnen De La Fuente	320
Total	1.600

No se realizaron asesorías durante el periodo 2019.

Remuneraciones de la Administración

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, las remuneraciones de la Alta Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales, ascendieron a M$ 1.882.416, mientras que en 2018 fue de M$ 1.600.582, montos que se componen de remuneraciones fijas y variables.

Inmobiliaria Manquehue S.A. mantiene para su Alta Administración, un plan de bonos anuales asociados al cumplimiento de los objetivos de la Compañía y la contribución individual de los ejecutivos al logro de éstos. Dichos bonos se definen sobre la base de 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 2019 la indemnización por años de servicio percibida por los gerentes y principales ejecutivos de Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales fue de M$ 678.895.

Gestión y Control del Riesgo

En el desarrollo de su negocio, Inmobiliaria Manquehue enfrenta una serie de riesgos. La unidad de Auditoría y Control Interno supervisa el cumplimiento de procesos y controles necesarios para mitigar los factores de riesgo identificados.

Asimismo, esta unidad informa al Directorio semestralmente el estado de los procesos de control de riesgo. De igual manera, existen actividades de control orientadas a monitorear eventuales deficiencias, situaciones irregulares que por su naturaleza deban ser comunicadas a organismos fiscalizadores, recomendaciones y mejoras que sería pertinente realizar para minimizar la ocurrencia de irregularidades. Actualmente, la Compañía está avanzando en la identificación y conceptualización de su matriz de riesgos, así como en el diseño de políticas y procesos que procuren su mitigación.

Gestión y Control del Riesgo

Riesgos y Mitigaciones

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

Riesgos de Mercado

El sector inmobiliario es altamente sensible a los ciclos económicos, y existen numerosas variables, tales como tasa de interés, tasa de desempleo, precios internacionales de insumos, que producen impactos negativos tanto en la demanda de viviendas como en el margen de rentabilidad de las ventas de éstas.

Como factor mitigante de este riesgo, la Compañía mantiene relaciones estables de largo plazo con distintas entidades financieras, lo que permite estar alerta a señales de evolución futura del mercado financiero, y por otra parte, permite mayor fluidez en las negociaciones de préstamos y sus condiciones.

La Compañía mantiene un control permanente del flujo de caja en un horizonte de corto y largo plazo a través de un detalle mensual y una proyección anual que se actualiza periódicamente.

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

Riesgos Legales

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

Riesgos Financieros

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

- Riesgo de Liquidez
- Riesgo Tasa de Interés
- Riesgo de Cambio
- Riesgo de Inflación
- Riesgo de Crédito
- Riesgo de Activos de Carácter Financiero
- Riesgo Covenants

Riesgo de Terrenos

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

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

Riesgo de Construcción

En la industria, estos riesgos están asociados principalmente a accidentes laborales, enfermedades profesionales, relación con la comunidad, con vecinos, etc., así también con la relación laboral propia de la construcción, la cual en gran medida se formaliza a través de subcontratistas, en la que la empresa tiene una responsabilidad subsidiaria. La Administración mantiene un departamento de prevención de riesgo que está preocupado permanentemente que se apliquen las medidas de seguridad y que se cumpla con la regulación vigente en esta materia. Asimismo, también existe el riesgo de sobrecostos o incumplimiento de plazos por parte del ejecutor. En conjunto con lo anterior, para salvaguardar los principales activos y cubrir potenciales contingencias, se mantienen pólizas de seguros de responsabilidad civil y de "todo riesgo de construcción". Dichos seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen, tanto a trabajadores como a terceros, así como daños a propiedades de terceros que pudieran ser ocasionados por la ejecución de las obras. Por su parte, 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.

Riesgo por Naturaleza Cíclica del Negocio

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

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

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

Riesgo de Post venta

El artículo 18° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), dispone que el propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios

que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, prescribiendo dicha responsabilidad en ciertos años, según sea la naturaleza de la falla.

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

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

Riesgo Laboral

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

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

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

Riesgo de Restricciones en el Mercado de Financiamiento Hipotecario

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

Riesgo de Contingencia Social

La contingencia social que está viviendo el país a partir del 18 de octubre de 2019 ha generado una incertidumbre respecto del impacto que tendrá sobre el crecimiento económico. Las tasas de interés, que se encontraban en rangos considerados históricamente bajas, pudieran verse afectadas y tener un impacto al alza, lo que encarecerá los créditos hipotecarios de los clientes y el financiamiento de los proyectos inmobiliarios.

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

Con relación al riesgo y percepción de inseguridad, se han tomado acciones para resguardar a los trabajadores y mantener una adecuada operación diaria. En las obras, las jornadas también se han desarrollado con relativa normalidad y con un constante monitoreo por parte de la Administración. Asimismo, durante este período de contingencia social, se han presentado algunos robos menores, no obstante, estos eventos se encuentran cubiertos por pólizas de seguros, los cuales también incluyen la cláusula de cobertura de incendio y daños materiales a consecuencia directa de huelga, saqueo o desorden popular.

Riesgo de Pandemia – Covid 19

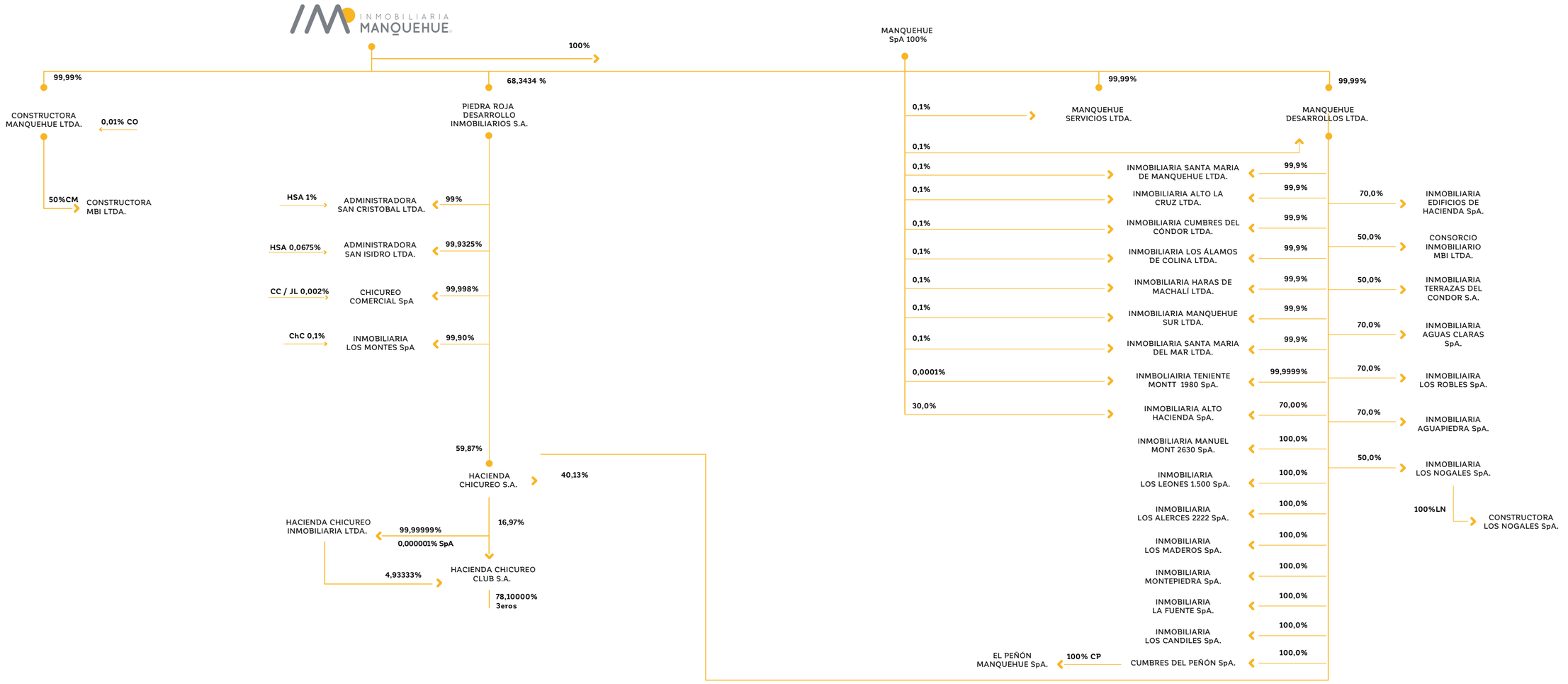
Al igual que el resto de los países, es innegable que la extensión de covid-19 está generando efectos en Chile. El país ha adoptado una serie de medidas para contener la propagación y en este sentido, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales han implementado medidas adicionales de seguridad e higiene para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

Marco Regulatorio

La empresa está sujeta a leyes, reglamentos y normativas específicas, todas que regulan la actividad inmobiliaria y de construcción propiamente tal, así como la relación de los clientes con la Sociedad en cuanto a su carácter de consumidores.

- Códigos Civil y de Comercio y Ley del I.V.A.
- Decreto Supremo Nº 40, aprueba Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental
- Legislación tributaria
- Ley 10.046 de Sociedades Anónimas
- Ley 18.045 del Mercado de Valores
- Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente
- Ley 19.920 Bases de Gestión de Residuos y Reciclaje
- Ley 20.417 Servicio Evaluación de Impacto Ambiental y Superintendencia Medio Ambiente
- Ley de Copropiedad Inmobiliaria
- Ley de Protección de Derechos del Consumidor
- Ley General de Urbanismo y Construcción (D.F.L. N°458 de 1976)
- Ley Orgánica de la Contraloría General de la República (Ley 10.336)
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (D.S. N°47, 1992)
- Planes Reguladores Metropolitanos, Regionales y Comunales

Filiales y Coligadas



Filiales y Coligadas

Manquehue Desarrollos Ltda.

Manquehue Desarrollos Ltda. 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 Nº 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 Nº 38.616, de fecha 17 de noviembre del mismo año.

Su objeto social es 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 y la inversión en toda clase de bienes muebles incorporales, y la percepción de sus frutos, entre otros.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Manquehue Desarrollos Ltda.
RUT: 76.699.840-2
Dirección:
Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
Tel.: +56 2 27507000
Participación de Inmobiliaria Manquehue S.A.:
99,9% directo; 0,01% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 37.496.277

Constructora Manquehue Ltda.

Constructora Manquehue Ltda. es una sociedad de responsabilidad limitada, creada 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 Nº 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".

Su objeto social es la construcción de toda clase de edificios, viviendas y obras civiles y la elaboración de proyectos y estudios de arquitectura, ingeniería y construcción, de proyectos de urbanismo y la ejecución de obras de urbanización.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Constructora Manquehue Ltda.
RUT: 87.851.700-8
Dirección:
Av. Santa María 6.350, quinto piso, Vitacura
Tel.: +56 2 27507900
Participación de Inmobiliaria Manquehue S.A.:
99,90% directo; 0,01% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 9.077.021

Manquehue Servicios Ltda.

Manquehue Servicios Ltda. 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 Nº 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 Nº 38.671, de fecha 24 de enero del mismo año.

Su objeto social es 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.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Manquehue Servicios Ltda., Sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 76.768.550-5
Dirección:
Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
Tel.: +56 2 27507000
Participación de Inmobiliaria Manquehue S.A.:
99,9% directo; 0,1% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 275.823

Manquehue SpA

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 Nº 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 Nº 39.762, de fecha 14 de septiembre del mismo año.

Su objeto social es 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; además de la adquisición, enajenación y/o explotación de bienes raíces, rurales o urbanos; y la administración de las inversiones referidas precedentemente y la percepción de sus frutos o rentas.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Manquehue SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.115.471-0
Dirección:
Av. Santa María 6.350, oficina 401, Vitacura
Tel.: +56 2 27507000
Participación de Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% directo
Capital Suscrito y Pagado: M$ 19.965

Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

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 Nº 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 Nº 35.956, de fecha 5 de enero del año 1998.

Su objeto social 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.

Directorio:
Jorge Lama Fernández
Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Pablo Ihnen de la Fuente
Pelayo Rabat Vilaplana
Gerente general: Cristián Cominetti Zárate
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.
RUT: 96.844.470-0
Dirección: Av. Paseo Colina Sur Nº 14.500, Colina
Tel.: +56 2 27507000
Participación de Inmobiliaria Manquehue S.A.:
68,34% directo
Capital Suscrito y Pagado: M$ 88.379.122

Constructora MBI Ltda.

Objeto Social: a) construcción de edificios, viviendas y obras civiles en el predio que fuera de la Sociedad de Asistencia y Capacitación, en la comuna de Puente Alto; b) elaboración de proyectos y estudios de arquitectura, ingeniería y construcción; c) elaboración de proyectos de urbanismo y ejecución de obras; d) Prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción; y e) otros negocios que se estime conveniente emprender, ejecutando actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio:
Jorge Lama Fernández
José Antonio Rabat Vilaplana
Fabián Wulf Werner
Gonzalo Falcone Benavente
Pablo Portales Montes
Pedro Browne Covarrubias
Gerente general: Eugenio López
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Constructora MBI Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 77.481.650-K
Participación de Inmobiliaria Manquehue S.A.:
50% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 10.000

Filiales y Coligadas

Administradora San Cristóbal Ltda.

Objeto Social: Administración de inmuebles de todo tipo, constituyendo sociedades o participando en existentes, adquirir acciones y derechos en ellas y celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos a nombre propio o por cuenta de terceros necesarios para el objeto de la sociedad.

Directorio: No tiene
Gerente general: Cristián Cominetti Zárate
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Administradora San Cristóbal Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 76.000.430-8
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
68,344% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 1.270

Administradora San Isidro Ltda.

Objeto Social: Administración, explotación y mantenimiento de sistemas de extracción, impulsión, bombeo, distribución, canalización, regulación y traslado de aguas a los proyectos de Piedra Roja y Hacienda Chicureo, comuna de Colina. Celebrar y ejecutar actos y contratos a su nombre o de terceros, necesarios para su objeto.

Directorio: No tiene
Gerente general: Cristián Cominetti Zárate
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Administradora San Isidro Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 76.072.000-3
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
68,344% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 917.260

Chicureo Comercial SpA

Objeto Social: a) compra, desarrollo, urbanización, arriendo y comercialización de inmuebles en Chicureo y zonas aledañas de la Región Metropolitana; actos y contratos vinculados a la actividad inmobiliaria; b) desarrollo, ejecución y administración de proyectos, formando sociedades que se requieran; c) construcción, por cuenta propia o ajena, de toda clase de edificios, obras civiles.

Directorio: No tiene
Gerente general: Cristián Cominetti Zárate
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Chicureo Comercial SpA, sociedad por acciones
RUT: 99.579.330-K
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
68,344% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 307.280

Inmobiliaria Los Montes SpA

Objeto Social: Adquisición, loteo y urbanización de predios; construcción de inmuebles en dichos terrenos; comercialización de edificaciones y sitios, y sus arrendamientos, sin perjuicio de otras actividades inmobiliarias.

Directorio: No tiene
Gerente general: Cristián Cominetti Zárate
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Los Montes SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.282.780-8
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
68,344 % indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 6.003

Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda.

Objeto Social: Desarrollo, ejecución y administración de proyectos inmobiliarios, loteos, urbanizaciones, compra, venta de terrenos, celebrando actos o contratos requeridos para su giro.

Directorio: No tiene
Gerente general: Cristián Cominetti Zárate
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Hacienda Chicureo Inmobiliaria Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 77.799.840-4
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
81,05% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 7.767.031

Hacienda Chicureo S.A.

Objeto Social: Desarrollo, ejecución y administración de proyectos inmobiliarios, loteos, urbanizaciones compra y venta de terrenos, celebrando actos o contratos necesarios para su giro.

Directorio:
José Antonio Rabat Vilaplana
Jorge Lama Fernández
Fernando Hurtado Llona
Mauricio Guasch Brzovic
Gerente general: Cristián Cominetti Zárate
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Hacienda Chicureo S.A.
RUT: 96.934.070-4
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
81,05% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 6.024.441

Inmobiliaria Santa María de Manquehue Ltda.

Objeto Social: Compra venta y explotación de bienes raíces; negocio de loteo, urbanización, construcción y, en general, toda clase de actividades vinculadas al rubro inmobiliario.

Directorio: No tiene
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Santa María de Manquehue S.A., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 87.970.900-8
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 3.571.970

Inmobiliaria Alto La Cruz Ltda.

Objeto Social: a) compra, venta, explotación y arrendamiento de toda clase de bienes; b) loteo y urbanización de inmuebles; c) construcción de edificios; d) asesorías comerciales e inmobiliarias; e) otros negocios, celebrando actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Alto la Cruz Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 77.132.010-4
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 4.055.510

Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Ltda.

Objeto Social: a) compra, venta y explotación de bienes raíces; b) construcción de edificaciones, y c) toda clase de actividades vinculadas al rubro inmobiliario.

Directorio: No tiene
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Cumbres del Cóndor S.A., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 76.005.121-7
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 3.036.399

Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda.

Objeto Social: a) compra, venta y explotación de bienes raíces o muebles; b) loteo y urbanización de inmuebles; c) cualquier otro negocio conveniente, pudiendo celebrar actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Los Álamos de Colina Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 76.002.138-5
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 2.867.257

Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda.

Objeto Social: a) compra venta y explotación de bienes y muebles; b) loteo y urbanización de inmuebles; c) cualquier otro negocio que se estime conveniente, celebrando actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Haras de Machalí Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 76.047.861-K
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 546.159

Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda.

Objeto Social: a) Compra, venta y explotación de bienes raíces y muebles; b) Loteo y urbanización de bienes urbanos o rurales; c) Cualquier otro negocio que se estime conveniente, celebrando los actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Manquehue Sur Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 76.175.560-9
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 1.449.325

Filiales y Coligadas

Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda.

Objeto Social: a) compra venta y explotación de bienes raíces y muebles; b) loteo y urbanización de bienes raíces, y c) cualquier otro negocio que se estime conveniente, celebrando actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Santa María del Mar Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 76.335.860-7
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 4.080.553

Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA

Objeto Social: a) Compra, venta y explotación de bienes raíces y muebles; b) Loteo y urbanización de inmuebles; c) desarrollo, construcción y comercialización de bienes inmuebles; d) Otros negocios que se estimen convenientes, celebrando actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Daniel Lara Arancibia
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Teniente Montt 1980 SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.712.550-K
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 337.895

Inmobiliaria Alto Hacienda SpA

Objeto Social: Compra de lotes del Proyecto Alto Hacienda, de la comuna de Colina. Desarrollar, construir y comercializar sitios, casas y edificios, adquirir y enajenar otros bienes raíces, que complementen o se relacionen con la operación del condominio que se construirá en el lote.

Directorio:
Juan Eduardo Bauzá
Martín Swett Tobar
Cristián Cominetti Zárate
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Alto Hacienda SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.414.366-3
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 24.627

Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA

Objeto Social: a) compra, venta y explotación de bienes raíces y muebles; b) loteo y urbanización de bienes urbanos o rurales; c) desarrollo, construcción y comercialización de bienes inmuebles; d) otros negocios que se estimen convenientes, celebrando actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Daniel Lara Arancibia
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Manuel Montt 2630 SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.868.949-0
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 50.000

Inmobiliaria Los Leones 1500 SpA

Objeto Social: a) compra, venta y explotación de bienes raíces o muebles; b) loteo y urbanización de inmuebles; c) desarrollo, construcción y comercialización de inmuebles; d) otros negocios celebrando los actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Daniel Lara Arancibia
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Los Leones 1500 SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.994.039-1
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 50.000

Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA

Objeto Social: a) compra, venta, explotación de bienes muebles e inmuebles; b) loteo y urbanización por cuenta propia o ajena de inmuebles; c) ejecución y venta de inmuebles; d) negocios que se estimen convenientes, ejecutando actos y celebrando contratos conducentes a sus fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Daniel Lara Arancibia
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.994.045-6
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 50.000

Inmobiliaria Los Maderos SpA

Objeto Social: Desarrollo, construcción y comercialización de sitios y casas en un condominio en el inmueble denominado Macrolote 30-A del plano Resolución de Aprobación de Subdivisión y/o Fusión número 41/12 de 19 de marzo 2012 por DOM de Municipalidad de Colina; compra de inmuebles del Condominio Los Portones para destinarlos a casas pilotos. Constitución de gravámenes y su comercialización.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Los Maderos SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.216.575-9
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 100.000

Inmobiliaria La Fuente SpA

Objeto Social: Desarrollo, construcción y comercialización de sitios y casas en condominios, en los siguientes inmuebles: a) Lote 6 a, y b) Lote A - Cuatro, ubicados en el sector de Piedra Roja Chicureo, comuna de Colina, Región Metropolitana.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria La Fuente SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.165.666-K
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 1.000

Inmobiliaria Los Candiles SpA

Objeto Social: Desarrollo, construcción y comercialización de sitios y casas en condominios, en el inmueble del plano archivado bajo el número 44856-A, CBR Santiago 11/12/2008, Lote Tres b, comuna de Colina, Región Metropolitana; adquirir inmuebles de otros sectores de Piedra Roja para casas pilotos, constituyendo gravámenes sobre ellos, y su comercialización.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Los Candiles SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.165.733-K
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 1.000

El Peñón Manquehue SpA

Objeto Social: a) desarrollar el negocio inmobiliario; compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes; b) promoción, comercialización e intermediación de proyectos inmobiliarios; y c) efectuar, administrar y disponer de inversiones.

Directorio:
Martín Swett Tobar
Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Cristián Cominetti Zárate
María Rebeca Bascuñán Jiménez
Renatte Sanz Yuraszeck
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay

Razón Social y Naturaleza Jurídica:
El Peñón Manquehue SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.410.647-4
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 20.000

Cumbres del Peñón SpA

Objeto Social: a) desarrollar el negocio inmobiliario; compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes; b) promoción, comercialización, e intermediación de proyectos inmobiliarios; c) efectuar, administrar y disponer de inversiones; d) participación en otras sociedades.

Directorio: No tiene
Gerente general: Fabián Wulf Werner
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Cumbres del Peñón SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.616.531-1
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
100% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 1.157.446

Filiales y Coligadas

Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA

Objeto Social: Desarrollar, construir y comercializar departamentos en Lote Z Uno – A Tres, del plano número 36,726-A, de la Hijuela Primera e Hijuela Segunda de Chicureo, Comuna de Colina, Región Metropolitana.

Directorio:
Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Cristián Cominetti Zárate
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Gerente General: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Edificios de Hacienda SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.326.533-1
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
70% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 5.478.086

Consorcio Inmobiliario MBI Ltda.

Objeto Social: Compra, loteo, urbanización desde la Sociedad de Asistencia y Capacitación de los alrededores de Avenida Vicuña Mackenna, comuna de Puente Alto; construcción de inmuebles en ellos; comercialización de edificaciones y sitios, arrendamiento de dichos bienes. Otras actividades inmobiliarias.

Directorio:
José Antonio Rabat Vilaplana
Jorge Lama Fernández
Fabián Wulf Werner
Gonzalo Falcone Benavente
Pedro Browne Covarrubias
Pablo Portales Montes
Gerente general: Renate Sanz Yuraszeck
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Consorcio Inmobiliario MBI Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada
RUT: 77.468.720-3
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
50% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 102.520

Inmobiliaria Montepiedra SpA

Objeto Social: Desarrollo, construcción y comercialización de inmuebles en condominio en el inmueble denominado Lote A - Uno. Uno b, ubicado en la comuna de Colina.

Directorio: No tiene
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Montepiedra SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.213.015-7
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
70% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 100.000

Inmobiliaria Aguas Claras SpA

Objeto Social: Compra del Lote Treinta y Tres – A Uno, de la comuna de Colina, desarrollo, construcción y comercialización de sitios y casas en condominio, compra y venta de otros bienes raíces que complementen o se relacionen con el condominio que se construirá en el lote.

Directorio:
Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Cristián Cominetti Zárate
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Aguas Claras SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.318.228-2
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
70% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 6.447.449

Inmobiliaria Los Robles SpA

Objeto Social: Desarrollo, construcción y comercialización de viviendas en condominio en lote 36, con frente a Avenida José Rabat, comuna de Colina. Compra de inmuebles en Piedra Roja, para casas piloto del condominio, constituir gravámenes sobre ellas, y finalmente, comercializarlos.

Directorio:
Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Cristián Cominetti Zárate
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Los Robles SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.455.482-5
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
70% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 6.763.964

Inmobiliaria Aguapiedra SpA

Objeto Social: Desarrollo, construcción y comercialización de viviendas en el lote 37, comuna de Colina. Adquirir, gravar y enajenar otros inmuebles que complementen o se relacionen con la operación del condominio que se construirá en el lote.

Directorio:
Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Cristián Cominetti Zárate
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Aguapiedra SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.455.471-K
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
70% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 8.612.843

Inmobiliaria Los Nogales SpA

Objeto Social: Desarrollo, construcción y comercialización de inmuebles en el Lote dieciséis A uno, con frente a calle Paso del Cid 4.150, Comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana.

Directorio:
Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Cristián Cominetti Zárate
Marcos Javier Retamal Muñoz
Alfonso Salgado Menchaca
Luis Araya Álvarez
Gerente general: Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Inmobiliaria Los Nogales SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.579.122-7
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
50% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 50.000

Constructora Los Nogales SpA

Objeto Social: a) construcción de toda clase de edificios, y obras civiles en el Lote 16 A uno, con frente a calle Paso del Cid 4.150, comuna de Lo Barnechea; b) elaboración de proyectos de arquitectura, ingeniería y construcción; c) elaboración de proyectos de urbanismo; ejecución de obras de urbanización; d) prestación de servicios de arquitectura, ingeniería y construcción, y e) cualquier otro negocio, celebrando los actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene
Gerente general: Velimir Skoknic Tapia
Razón Social y Naturaleza Jurídica:
Constructora Los Nogales SpA, sociedad por acciones
RUT: 76.786.336-5
Participación Inmobiliaria Manquehue S.A.:
50% indirecto
Capital Suscrito y Pagado: M$ 20.000

Hechos Relevantes y Esenciales

Los siguientes Hechos fueron informados en carácter de Esenciales a la Comisión para el Mercado Financiero y a las respectivas Bolsas de Valores:

• Hecho Esencial. 25 de enero de 2019

Inmobiliaria Manquehue S.A. comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero (C.M.F.), en carácter de hecho esencial, que en Sesión de Directorio de la Compañía celebrada el 24 de enero de 2019, se adoptaron los siguientes acuerdos en relación con el procedimiento de colocación de 221.833.490 acciones de pago (88.733.398 acciones de pago de la Sociedad correspondientes a aumento de capital y de 133.100.092 acciones en circulación) de Inmobiliaria Manquehue S.A., mediante el mecanismo de Subasta de Libro de Órdenes en la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores:

a) El número total de acciones adjudicadas en este proceso es la cantidad de 221.833.490 equivalentes al 100% de las acciones ofrecidas en el proceso.
b) Se acordó fijar el precio de colocación de las referidas acciones en la cantidad de $ 210 por acción.
c) Las asignaciones de acciones resultantes de la colocación fueron las siguientes:

Segmento (%)	Cantidad Asignada	Prorrata	Asignación del total
		(%)	
Compañías de Seguros	33.275.022	34,59%	15,00%
Fondos Small Cap	139.755.092	42,83%	63,00%
Institucionales nacionales y extranjeros	21.074.175	19,37%	9,50%
NIMS - SUPERNIMS	8.932.982	16,31%	4,03%
Vinculados a Manquehue	1.049.523	100,00%	0,47%
Retail	17.746.696	12,82%	8,00%

• Hecho Esencial. 28 de marzo de 2019

Inmobiliaria Manquehue S.A. comunicó a la C.M.F., en carácter de hecho esencial que en Sesión Ordinaria de Directorio realizada el 27 de marzo de 2019, se acordó citar a Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día 24 de abril de 2019 a las 9:00 AM en Av. Santa María 6.350, piso 5, comuna de Vitacura, con el objeto de someter a su consideración las siguientes materias:

1. El examen de la situación de la Sociedad, Memoria, Balance General, Estados Financieros Consolidados e informe de la empresa de auditoría externa, todos correspondientes al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.
2. La distribución de utilidades del ejercicio, en especial el reparto de dividendos.
3. Renovar completamente el Directorio, ratificando el acuerdo del Directorio de someter a la Compañía voluntariamente a las disposiciones del art. 50 bis de la Ley de Sociedades Anónimas.
4. Acordar la remuneración de los directores, de los miembros del Comité de Directores y de él o los demás comités conformados por miembros del Directorio que corresponda, así como el presupuesto de gastos de dichos comités.
5. La designación de una empresa de auditoría externa para el ejercicio 2019.
6. La designación de un periódico para la publicación de avisos.
7. Informar sobre las operaciones a que se refiere el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas.
8. Otras materias de interés social o que correspondan, en conformidad a sus estatutos y las disposiciones legales pertinentes.

Someter a aprobación de los señores accionistas que participen en la Junta Ordinaria indicada, la distribución de un dividendo definitivo con cargo a las utilidades líquidas distribuibles al ejercicio 2018 ascendente a un monto total de $ 1.653.945.595 equivalente a un 51,53% de la utilidad líquida del ejercicio 2018, lo cual corresponde a un monto ascendente a $ 2,7959240 por acción.

• Hecho Esencial. 24 de abril de 2019

En Junta Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Manquehue S.A. celebrada el 24 de abril de 2019, se renovó el Directorio de la Sociedad, el cual quedó conformado por los siguientes directores: Canio Corbo Lioi, Carlos Alberto Rabat Vilaplana, Jorge Lama Fernández, Pelayo Rabat Vilaplana, Juan Pablo Armas Mac Donald (Independiente), Pablo Ihnen de la Fuente (Independiente) y Arturo Concha Ureta (Independiente).

En sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha, a continuación de la Junta Ordinaria de Accionistas antes indicada, se adoptaron entre otros, los siguientes acuerdos:

- Los Directores precedentemente referidos aceptaron sus cargos, designándose como Presidente del Directorio a Canio Corbo Lioi y como Vicepresidente del Directorio a Carlos Alberto Rabat Vilaplana; y
- Se designaron como integrantes del Comité de Directores a los señores Juan Pablo Armas Mac Donald, Pablo Ihnen de la Fuente y Arturo Concha Ureta, teniendo todos ellos la calidad de Directores Independientes.

• Hecho Esencial. 29 de agosto de 2019

Conforme a lo dispuesto en el art. 9 e inciso segundo del art. 10 de la Ley 18.045 sobre Mercado de Valores y el art. 147 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, se comunica en carácter de Hecho Esencial que en sesión de Directorio celebrada con esta misma fecha, se aprobó la Política General de Habitualidad para operaciones con partes relacionadas.

• Hecho Esencial. 3 de septiembre de 2019

De conformidad a lo dispuesto en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, el Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. en sesión celebrada con fecha 29 de agosto de 2019, aprobó la política general de habitualidad para operaciones con partes relacionadas.

• Hecho Esencial. 10 de octubre de 2019

Inmobiliaria Manquehue S.A. comunicó a la C.M.F. en calidad de hecho esencial que en sesión extraordinaria de Directorio celebrada con fecha 9 de octubre de 2019, se acordó aceptar la renuncia voluntaria presentada por Fabián Wulf Werner al cargo de gerente general de Inmobiliaria Manquehue S.A. a partir del 31 de diciembre de 2019. A continuación, el Directorio, acordó, designar en su reemplazo como gerente general de la Compañía a Juan Eduardo Bauzá Ramsay a contar del 1 de enero de 2020.

Hechos Posteriores

A raíz de la presencia del COVID-19 en Chile a inicios de marzo 2020, el país ha adoptado una serie de medidas para contener la propagación. En este sentido, Inmobiliaria Manquehue ha implementado medidas adicionales de seguridad e higiene para resguardar a sus clientes y colaboradores (as). La Compañía está monitoreando en forma cercana la evolución de las condiciones y exigencias que imponga la autoridad para tomar las medidas que correspondan. Si bien actualmente no se puede dimensionar el posible impacto, lo anterior puede tener un efecto adverso sobre los resultados del año 2020.

Auditores Externos

Es la junta Ordinaria de Accionistas quien designó a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada como auditores externos independientes de la Compañía para el ejercicio de 2019.

Principales Clientes y Proveedores

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, los principales clientes del modelo de negocios inmobiliarios de la Sociedad presentan un alto nivel de atomización, puesto que se generan por la venta de departamentos, casas y sitios de los distintos proyectos. Por esta razón, en 2019 ningún cliente individual concentró más del 10% de los ingresos de las actividades ordinarias de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2019, entre los principales proveedores y subcontratistas de la Sociedad se contaron compañías que suministraron diversos servicios, materiales de construcción y materias primas, así como también aquellas relacionadas con el manejo de reforestación para dar cumplimiento a planes de mitigaciones ambientales requeridos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Al 31 de diciembre de 2019, el proveedor que representa más del 10% es Constructora Ingevec S.A.

Grupos de Interés

Para la Compañía es de suma relevancia el vínculo y el compromiso que mantiene con cada uno de sus grupos de interés.

Estados Financieros

Estados Financieros 2019	**80**
Estados Consolidados de Situación Financiera Clasificados	**82**
Estados Consolidados de Resultados Integrales por Función	**84**
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto	**86**
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo	**87**
Declaración de Responsabilidad	**89**

INMOBILIARIA MANQUEHUE

05

Estados Financieros 2019

Los Estados Consolidados de Situación Financiera de INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A., sus Filiales y el correspondiente Informe de 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:
- Memoria 2019
- Estados Consolidados de Situación Financiera de INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. y Filiales
- Estados Financieros Resumidos de Afiliadas
- Análisis Razonado

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

Estados Consolidados de Situación Financiera

al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresados en Miles de Pesos – M$)

ACTIVOS	Nº Notas	31-12-2019 M$	31-12-2018 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	23.133.855	7.512.470
Otros activos no financieros	7	92.403	72.340
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, neto	8	25.114.634	33.584.714
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	1.493.124	1.204.855
Inventarios	10	96.545.434	77.186.963
Activos por impuestos	11	11.084.226	8.797.401
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		**157.463.676**	**128.358.743**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros	6	261.702	261.033
Otros activos no financieros	7	529.624	547.133
Cuentas por cobrar	8	1.910.857	1.596.370
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	4.025.609	3.955.810
Inventarios	10	37.709.924	36.946.566
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	3.942.297	6.810.454
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	573.246	573.020
Plusvalía	14	-	419.078
Propiedades, planta y equipo	15	6.551.121	2.507.726
Propiedades de inversión	16	90.870.907	92.176.272
Activos por impuestos diferidos	17	30.980.630	26.774.623
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		**177.355.917**	**172.568.085**
TOTAL DE ACTIVOS		334.819.593	300.926.828

Las notas números 1 a 33 forman parte integral de estos estados financieros consolidados, disponibles en www.imanquehue.com

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nº Notas	31-12-2019 M$	31-12-2018 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	72.730.890	62.146.545
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	15.562.415	16.898.977
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	991.314	1.199.934
Otras provisiones	20	8.857.585	10.962.903
Pasivos por impuestos	11	2.464.473	248.282
Provisiones por beneficios a los empleados	21	594.995	859.413
Otros pasivos no financieros	22	536.524	614.752
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		**101.738.196**	**92.930.806**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	18	29.317.715	24.744.936
Cuentas por pagar	19	12.047.068	10.847.973
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	-	289.855
Pasivos por impuestos diferidos	17	1.194.127	1.287.601
Otras provisiones	20	21.535.873	21.110.279
Provisiones por beneficios a los empleados	21	98.008	350.907
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		**64.192.791**	**58.631.551**
TOTAL PASIVOS		**165.930.987**	**151.562.357**
PATRIMONIO			
Capital emitido	23.2	98.570.453	83.784.885
Sobreprecio en colocación de acciones		3.448.858	-
Ganancias acumuladas		30.447.862	28.756.264
Otras reservas	23.4	(6.505)	228.390
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		132.460.668	112.769.539
Participaciones no controladoras	23.5	36.427.938	36.594.932
TOTAL PATRIMONIO		**168.888.606**	**149.364.471**
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		334.819.593	300.926.828

Las notas números 1 a 33 forman parte integral de estos estados financieros consolidados, disponibles en www.imanquehue.com

Estados Consolidados de Resultados

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresados en Miles de Pesos – M$)

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	Nº Notas	01-01-2019 31-12-2019 M$	01-01-2018 31-12-2018 M$
Ingresos de actividades ordinarias	24	48.418.172	54.191.756
Costo de ventas	25.1	(31.707.990)	(37.178.515)
GANANCIA BRUTA		**16.710.182**	**17.013.241**
Gasto de administración	25.1	(13.853.992)	(12.677.326)
Otros ingresos	25.5	758.304	4.047.376
Otros gastos	25.6	(1.410.081)	(84.138)
Ingresos financieros	25.4	582.954	178.216
Costos financieros	25.4	(1.801.424)	(2.291.968)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	644.358	(970.952)
Resultados por unidades de reajuste	25.6	(357.339)	(1.025.699)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		**1.272.962**	**4.188.750**
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	17	2.245.170	(677.467)
GANANCIA PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**3.518.132**	**3.511.283**
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
GANANCIA		**3.518.132**	**3.511.283**
Ganancia, atribuible a			
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	27	2.962.295	3.209.399
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	23.5	555.837	301.884
GANANCIA		3.518.132	3.511.283
Ganancias por acción **Ganancia por acción básica:**			
Ganancia por acción básica en operaciones continuas (en pesos)	27	5,07	6,38
Ganancia por acción diluidas:			
Ganancia diluida por acción procedente de operaciones continuas (en pesos)	27	5,07	6,38

Las notas números 1 a 33 forman parte integral de estos estados financieros consolidados, disponibles en www.imanquehue.com

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	Nº Notas	01-01-2019 31-12-2019 M$	01-01-2018 31-12-2018 M$
GANANCIA		**3.518.132**	**3.511.283**
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 ejercicio		-	(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 EJERCICIO		-	**234.895**
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		3.518.132	3.746.178
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		2.962.295	3.444.294
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		555.837	301.884
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		**3.518.132**	**3.746.178**

Las notas números 1 a 33 forman parte integral de estos estados financieros consolidados, disponibles en www.imanquehue.com

Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresados en Miles de Pesos – M$)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Nota	Capital emitido M$	Sobreprecio en colocación de acciones M$	Reserva participación otros resultados 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$
SALDO REPORTADO		**83.784.885**	**-**	**234.895**	**(6.505)**	**228.390**	**28.756.264**	**112.769.539**	**36.594.932**	**149.364.471**
Cambio contable		-	-	-	-	-	(12.658)	(12.658)	-	(12.658)
SALDO AL 01.01.2019		**83.784.885**	**-**	**234.895**	**(6.505)**	**228.390**	**28.743.606**	**112.756.881**	**36.594.932**	**149.351.813**
Ganancia		-	-	-	-	-	2.962.295	2.962.295	555.837	3.518.132
Otro resultado integral		-	-	(234.895)	-	(234.895)	321.776	86.881	-	86.881
Resultado integral		**-**	**-**	**(234.895)**	**-**	**(234.895)**	**3.284.071**	**3.049.176**	**555.837**	**3.605.013**
Dividendos		-	-	-	-	-	(691.126)	(691.126)	-	(691.126)
Dividendos mínimos		-	-	-	-	-	(888.689)	(888.689)	-	(888.689)
Aumento de capital	23.2	14.785.568	3.448.858	-	-	-	-	18.234.426	-	18.234.426
Disminución de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	-	(722.831)	(722.831)
TOTAL DE CAMBIOS EN PATRIMONIO		**14.785.568**	**3.448.858**	**(234.895)**	**-**	**(234.895)**	**1.704.256**	**19.703.787**	**(166.994)**	**19.536.793**
SALDO FINAL AL 31.12.2019		98.570.453	3.448.858	-	(6.505)	(6.505)	30.447.862	132.460.668	36.427.938	168.888.606

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	Nota	Capital emitido M$	Sobreprecio en colocación de acciones M$	Reserva participación otros resultados 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)**	**27.860.373**	**111.638.753**	**37.801.835**	**149.440.588**
Cambio contable		-	-	-	-	-	(434.505)	(434.505)	(94.330)	(528.835)
SALDO AL 01.01.2018		**83.784.885**	**-**	**-**	**(6.505)**	**(6.505)**	**27.425.868**	**111.204.248**	**37.707.505**	**148.911.753**
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	28.756.264	112.769.539	36.594.932	149.364.471

Las notas números 1 a 33 forman parte integral de estos estados financieros consolidados, disponibles en www.imanquehue.com

Flujos de Efectivo Directo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresados en Miles de Pesos – M$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nº Notas	01-01-19 31-12-2019 M$	01-01-18 31-12-2018 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		69.386.754	47.365.178
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(59.074.957)	(41.849.609)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(16.592.912)	(13.121.752)
Dividendos pagados		(455.908)	(409.035)
Intereses recibidos		503.422	109.817
Impuestos a las ganancias reembolsados		1.064.644	230.723
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		**(5.168.957)**	**(7.674.678)**
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(188.031)	-
Otros cobros por venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades clasificadas como activos de inversión		1.193.930	-
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		-	12.000
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)
Préstamos a entidades relacionadas		(1.694.694)	(1.722.072)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		-	8.352.964
Compras de propiedades, planta y equipo		(509.217)	(378.797)
Cobros a entidades relacionadas		2.335.979	175.000
Dividendos recibidos		2.185.467	-
Otras entradas de efectivo		-	95
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**3.323.434**	**5.666.463**

Las notas números 1 a 33 forman parte integral de estos estados financieros consolidados, disponibles en www.imanquehue.com

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresados en Miles de Pesos - M$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	Nº Notas	01-01-19 31-12-2019 M$	01-01-18 31-12-2018 M$
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Importes procedentes de la emisión de acciones		18.816.241	80.992
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(661.894)	(690.010)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		-	1.631.202
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		45.969.243	33.174.638
Préstamos de entidades relacionadas		-	689.829
Pagos de préstamos		(37.177.243)	(19.793.928)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(3.241.632)	(10.230.894)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(698.006)	-
Intereses pagados		(3.885.855)	(3.709.697)
Dividendos pagados		(1.653.946)	(1.351.041)
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**17.466.908**	**(198.909)**
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		**15.621.385**	**(2.207.124)**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		**15.621.385**	**(2.207.124)**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		7.512.470	9.719.594
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	5	23.133.855	7.512.470

Las notas números 1 a 33 forman parte integral de estos estados financieros consolidados, disponibles en www.imanquehue.com

Declaración de Responsabilidad

Los Directores y el Gerente General de 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 correspondientes al ejercicio 2019, por la que asumen la responsabilidad legal correspondiente.

Canio Corbo Lioi
RUT: 3.712.353-6
PRESIDENTE

Carlos Alberto Rabat Vilaplana
RUT: 6.555.191-8
VICE - PRESIDENTE

Juan Pablo Armas Mac Donald
RUT: 6.198.258-2
DIRECTOR

Arturo Concha Ureta
RUT: 5.922.845-5
DIRECTOR

Pablo Ihnen De La Fuente
RUT: 6.866.516-7
DIRECTOR

Jorge Lama Fernández
RUT: 6.370.939-5
DIRECTOR

Pelayo Rabat Vilaplana
RUT: 8.574.779-7
DIRECTOR

Juan Eduardo Bauzá Ramsay
RUT: 10.234.510-K
GERENTE GENERAL

Santiago, 23 de marzo de 2020

INMOBILIARIA MANQUEHUE

Diseño, producción y edición:
Espacio Vital
www.espaciovital.cl

Fotografía:
Archivo Fotográfico
Inmobiliaria Manquehue

INMOBILIARIA MANQUEHUE

www.imanquehue.com