



MEMORIA
ANUAL

20
20

IM INMOBILIARIA
MANQUEHUE®

Identificación de la Sociedad



Nombre:
Inmobiliaria Manquehue S.A.

Rut:
88.745.400-0

Nemotécnico para Bolsa de Valores:
Manquehue

Domicilio:
Avenida Santa María 6.350,
oficina 401, Vitacura

Teléfono:
(56-2) 27507000

Sitio Web:
www.imanquehue.com

E-mail:
accionistas@imanquehue.com

Registro de accionistas:
Depósito Central de Valores (DCV)

Audidores Externos:
Deloitte Auditores y Consultores
Limitada

Sistema de Prevención del Delito:
prevenciondedelitos@imanquehue.com

Asesores Legales:
Barros y 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.

Contenidos

01

NUESTRA COMPAÑÍA

Carta del Presidente	5
Contingencia Sanitaria	7
Quiénes Somos, Misión y Valores	8
Historia de la Compañía	9
Gobierno Corporativo	13
Administración	17

02

ESTRATEGIA Y MODELO DE NEGOCIOS

Estrategia	20
Actividades y Negocios de la Compañía	21
Industria Inmobiliaria	22
Desarrollo de los Negocios 2020	26
Principales Clientes y Proveedores	30

03

DESEMPEÑO SOCIAL

Nuestra Gente	32
Información Demográfica	33
Gestión Integrada del Talento	34
Calidad de Vida Laboral	35

04

INFORMACIÓN GENERAL

Propiedad de la Empresa	38
Doce Mayores Accionistas	39
Transacciones y Cotización de Acciones	40
Política de Distribución de Utilidades	41
Políticas de Inversión y Financiamiento	42
Remuneraciones	43
Gestión y Control del Riesgo	45
Marco Regulatorio	49
Filiales y Coligadas	50
Hechos Relevantes y Esenciales	61
Audidores Externos	62
Glosario	63

05

ESTADOS FINANCIEROS

Estados Financieros 2020	65
Estados Consolidados de Situación Financiera	66
Estados Consolidados de Resultados	67
Cambios en el Patrimonio Neto	68
Flujos de Efectivo Directo	69
Declaración de Responsabilidad	70

01

Nuestra Compañía

Carta del Presidente	5
Contingencia Sanitaria	7
Quiénes Somos, Misión y Valores	8
Historia de la Compañía	9
Gobierno Corporativo	13
Administración	17



Carta del Presidente

ESTIMADOS ACCIONISTAS:

El año 2020 estuvo marcado por los efectos económicos, sociales y sanitarios de la pandemia Covid-19 y rezagos de la crisis social de 2019. Con mucho esfuerzo, entrega y compromiso logramos hacer frente a estas dificultades, terminando el año con interesantes resultados comerciales en el segmento inmobiliario, reflejado en un crecimiento de los ingresos de este segmento de un 13,3%, sumado al incremento de un 9% de las promesas netas, respecto del año 2019 y un backlog de promesas que al cierre del año 2020 superó los dos millones trescientas mil UF. Además, la compañía realizó una profunda reestructuración del negocio, que comenzó en el tercer trimestre del 2019, centrada en la optimización de recursos, eficiencia y digitalización de todos sus procesos.

Los cambios más relevantes tuvieron lugar en las áreas de ingeniería y construcción, que en el pasado cumplían un rol importante en el modelo de negocios de Manquehue, como una forma de diferenciarse a través de la innovación en los

Vemos con cierto optimismo el año 2021, pues los importantes avances de la vacuna contra el Covid-19 probablemente lograrán controlar la pandemia a lo largo del año, lo que tendría un efecto positivo en la economía en general y en la industria inmobiliaria.

procesos constructivos. Esto implicó una disminución sustancial en nuestra dotación, una reducción importante de gastos y de costos, que se verán reflejados principalmente durante el año 2021. La reestructuración en las áreas de ingeniería y construcción implicó costos adicionales a los generados por la crisis social del 2019 así como la crisis sanitaria del Corona virus, produciendo en conjunto importantes retrasos en el término de obras de varios de nuestros proyectos con el correspondiente aumento en los costos de producción. Esto, inevitablemente terminó afectando el costo de venta del segmento inmobiliario, principalmente, en el segundo semestre del año, lo que explica en gran parte el resultado al cierre del año 2020.

De esta forma, avanzamos durante el año en concentrar los esfuerzos en uno de los pilares más importantes del actual modelo de negocio, nuestros clientes. Logrando así una mejor alineación entre la estructura de la organización y nuestros objetivos estratégicos.

CANIO CORBO LIOI
Presidente
Inmobiliaria
Manquehue S.A.



Carta del Presidente

Para específicamente enfrentar la Pandemia Covid-19, implementamos un Plan de Contingencia Sanitaria, que consideró 4 focos: (i) personas: teletrabajo, sanitización de lugares de trabajo y salas de venta; (ii) continuidad operacional; (iii) estrategia comercial: canales digitales, acompañamiento en la documentación de compraventa; y (iv) salud financiera: búsqueda de alternativas de financiamiento, postergación selectiva de inversiones y resguardo de los ingresos.

13,3 %
creció el
segmento
inmobiliario

Es así como los ingresos consolidados del año crecieron un 0,1%, llegando a MM\$48.452, mientras que el EBITDA acumulado llegó a MM\$1.627 negativo, con un EBITDA sobre ingresos de -3,4%, comparado con el 11,5% del año anterior.

Vemos con cierto optimismo el año 2021, los importantes avances de la vacuna contra el Covid-19 probablemente lograrán controlar la pandemia a lo largo del año, lo que tendría un efecto positivo en la economía en general y en la industria inmobiliaria. Creemos que Inmobiliaria Manquehue cuenta con una estructura fortalecida para enfrentar los desafíos y aprovechar las oportunidades del año 2021.

Finalmente, quiero destacar la entrega y compromiso del excelente grupo humano que compone Inmobiliaria Manquehue, especialmente en un año de alta complejidad como el que recién terminamos. Les agradezco en nombre del Directorio a ellos, a nuestros clientes, proveedores y también a nuestros accionistas, por seguir confiando en nuestra dirección y en nuestra nueva organización para alcanzar los objetivos de largo plazo fijados.



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

Contingencia sanitaria

En Chile se declaró Estado de Emergencia en todo el territorio nacional producto de la pandemia mundial de Covid-19, a partir de marzo de 2020. La autoridad sanitaria ha decretado cuarentena total y parcial, además de cordones sanitarios y toque de queda en múltiples ciudades, en forma dinámica, desde esa fecha. La incertidumbre de los efectos de la pandemia y las medidas sanitarias adoptadas para controlarla impactaron el funcionamiento y actividad de diversos rubros de la economía, incluyendo los segmentos en los que opera Manquehue. La aplicación de cuarentenas impidió el avance normal de las obras situadas en las comunas afectadas y dificultó la movilidad para visitar las salas de venta y realizar trámites de compraventa en el 2T y parcialmente en el 3T de 2020. Cabe destacar que en febrero 2021 se comenzó en Chile un proceso de vacunación masiva.

Para enfrentar esta Contingencia Sanitaria, la Compañía ha implementado un plan de 4 focos, el que se revisa regularmente, y que considera:

- **Personas:** resguardar la salud de los colaboradores con diversas medidas, tales como: cuarentena para grupos de riesgo, intensa campaña de comunicación interna informativa, teletrabajo, sanitización de lugares de trabajo y salas de venta, medios de transporte exclusivos, además de campaña de vacunación (influenza).
- **Continuidad operacional:** procurar mantener activas las obras donde está permitido, con el propósito de cumplir los compromisos con los clientes.
- **Estrategia comercial:** promover y perfeccionar los canales digitales, mejorando el sitio web con visitas virtuales a los pilotos para todos los proyectos, aportando una eficaz herramienta para atender clientes, junto con facilitar la firma de la documentación de compraventa. Desde el 2T20, los sitios web y visitas digitales a los proyectos se encontraban 100% operativas.
- **Salud financiera:**
 - a. Monitoreo continuo de la caja y búsqueda de alternativas de financiamiento.
 - b. Postergación selectiva de algunas de las inversiones programadas para 2020, incluyendo el aplazamiento del inicio de ciertas obras y la compra de terrenos, además de la

búsqueda de ahorros en costos y gastos en forma continua, para mantener una estructura flexible.

- c. Resguardo de los ingresos mediante el acompañamiento de clientes en proceso de escrituración, relación con notarías y proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, como también mantener una comunicación cercana y frecuente con la banca durante los procesos de financiamiento de clientes.

En 2020, el impacto más relevante de la pandemia para Inmobiliaria Manquehue y gran parte de la industria inmobiliaria se ha percibido principalmente en: (i) una disminución en el avance de promesas producto de las restricciones de movilidad, lo que fue parcialmente contrarrestado con visitas virtuales mediante canales digitales, (ii) aumento en los niveles de promesas desistidas, alcanzando la industria niveles promedio en la Región Metropolitana, de 16% para casas y 18% en edificios, (iii) un impacto en la escrituración, por la demora de las notarías en la obtención de las recepciones finales, y, en el proceso de recuperación de créditos hipotecarios, por atrasos en la gestión de la inscripción de la propiedad e hipoteca en el Conservador de Bienes Raíces, por último, (iv) un impacto en los costos de venta debido a los mayores costos de obra por paralización, extendiendo los plazos de ejecución de las obras, y, en consecuencia, manteniendo gastos fijos generales y remuneraciones.

Quiénes Somos

Con más de 40 años de trayectoria, Inmobiliaria Manquehue S.A. es una empresa líder en el desarrollo de proyectos residenciales, consolidando una marca inmobiliaria de calidad y reconocida por sus clientes. La vasta experiencia de la empresa en el ámbito inmobiliario residencial de extensión permitió que ésta pudiera expandir el negocio hacia el desarrollo residencial en altura, enfocándose en segmentos de clientes similares.

Adicionalmente la Compañía vende paños, para desarrollo residencial y de equipamiento, principalmente concentrados en Piedra Roja, al norte de Santiago, de reconocido valor y plusvalía para el desarrollo inmobiliario de extensión, el que se ha posicionado como el mayor proyecto inmobiliario desarrollado en Chile.

Valores



EMPATÍA



RESPONSABILIDAD



INTEGRIDAD

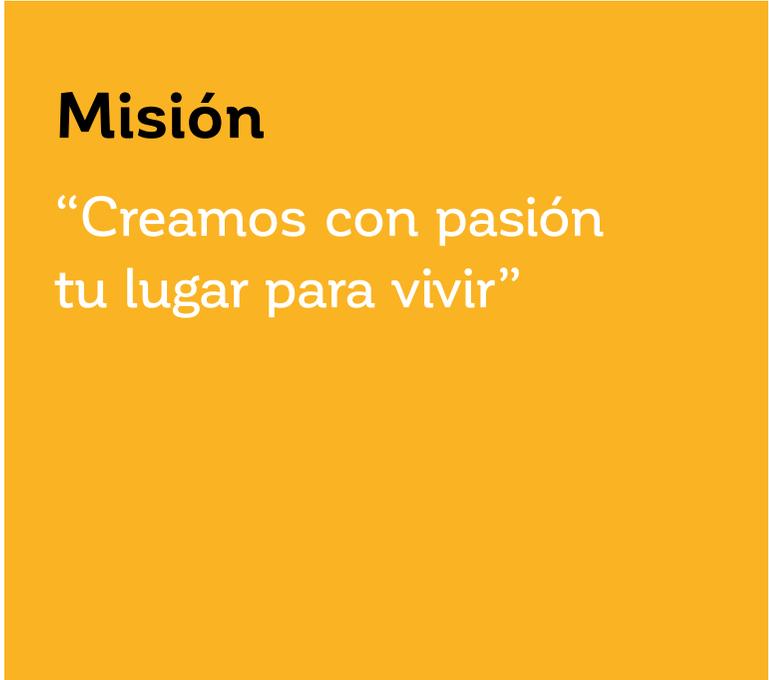


EXCELENCIA



TRANSPARENCIA

Misión



“Creamos con pasión
tu lugar para vivir”

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 impuso 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.

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 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, con el denominado "Polo de Machalí", sumándole en 2009 un segundo frente, bautizado "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.



Posteriormente, 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 el objeto de financiar esta estrategia, diseñada para lograr un sólido crecimiento, se determinaron un conjunto de activos prescindibles para generar recursos. Así fue como durante 2018 se vendió el Edificio Corporativo a la Compañía de Seguros Metlife Chile, y en 2019 los terrenos "Cumbres del Norte" en Lo Barnechea, "Alto Colibrí" y "Vía Morada", en la comuna de Vitacura. Adicionalmente, durante 2019, Inmobiliaria Manquehue concretó su apertura en la Bolsa de Comercio de Santiago, recaudando MUF 661.

En el ejercicio de 2020, y de acuerdo con la planificación y definiciones estratégicas realizadas en el segundo semestre de 2019, la Compañía

De acuerdo con la planificación y definiciones estratégicas realizadas en el segundo semestre de 2019, la Compañía implementó una profunda reestructuración organizacional.

2020

implementó una profunda reestructuración organizacional. Dicha reestructuración involucró, entre otros, un ajuste en la dotación de la Compañía, la focalización en las unidades de negocios Inmobiliario y Macrolotes y el inicio del proceso de transformación digital de la organización. Adicionalmente, frente a la pandemia del Covid-19, Manquehue ejecutó de manera temprana un Plan de Contingencia Sanitaria para incorporar todas las medidas definidas por las autoridades sanitarias y laborales, con el propósito de resguardar a sus clientes, colaboradores (as) y personal contratista. Asimismo, frente a la situación de pandemia y en línea con el proceso de digitalización, se implementó un profundo cambio en los canales de comercialización y venta de los productos de la Compañía. Finalmente y como consecuencia del impulso del mercado de casas durante el cuarto trimestre del año, la Compañía realizó inversiones para incrementar su oferta en los distintos proyectos en los que participa.

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 "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)

Línea de Tiempo

2016 2020

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 del Norte" y "Alto Colibrí".

2019

Emisión de nuevas acciones y apertura en Bolsa de Santiago, salida de Inversiones Corso de la propiedad de Manquehue y recaudación de MUF 661, para financiar plan de inversiones a largo plazo.

2020

Reestructuración organizacional profunda, implementación del Plan de Contingencia Sanitaria para enfrentar los efectos de la pandemia, comienzo del desarrollo del proyecto "Manuel Montt" y nuevas etapas para proyectos en Piedra Roja, Padre Hurtado y Machalí.



Gobierno Corporativo

Directorio



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



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



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

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



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



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



JUAN PABLO ARMAS MAC DONALD
DIRECTOR
 Ingeniero Civil, U. de Chile.
 MBA del MIT (EE.UU.)
 RUT N° 6.198.258-2
 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 2020, éste no hizo uso del presupuesto de gastos de funcionamiento aprobado por la Junta Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada en abril de 2020. 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 N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, Inmobiliaria Manquehue S.A. cuenta con un Comité de Directores conformado por tres miembros, el que durante 2020 sesionó en varias oportunidades. 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 presenta a continuación.

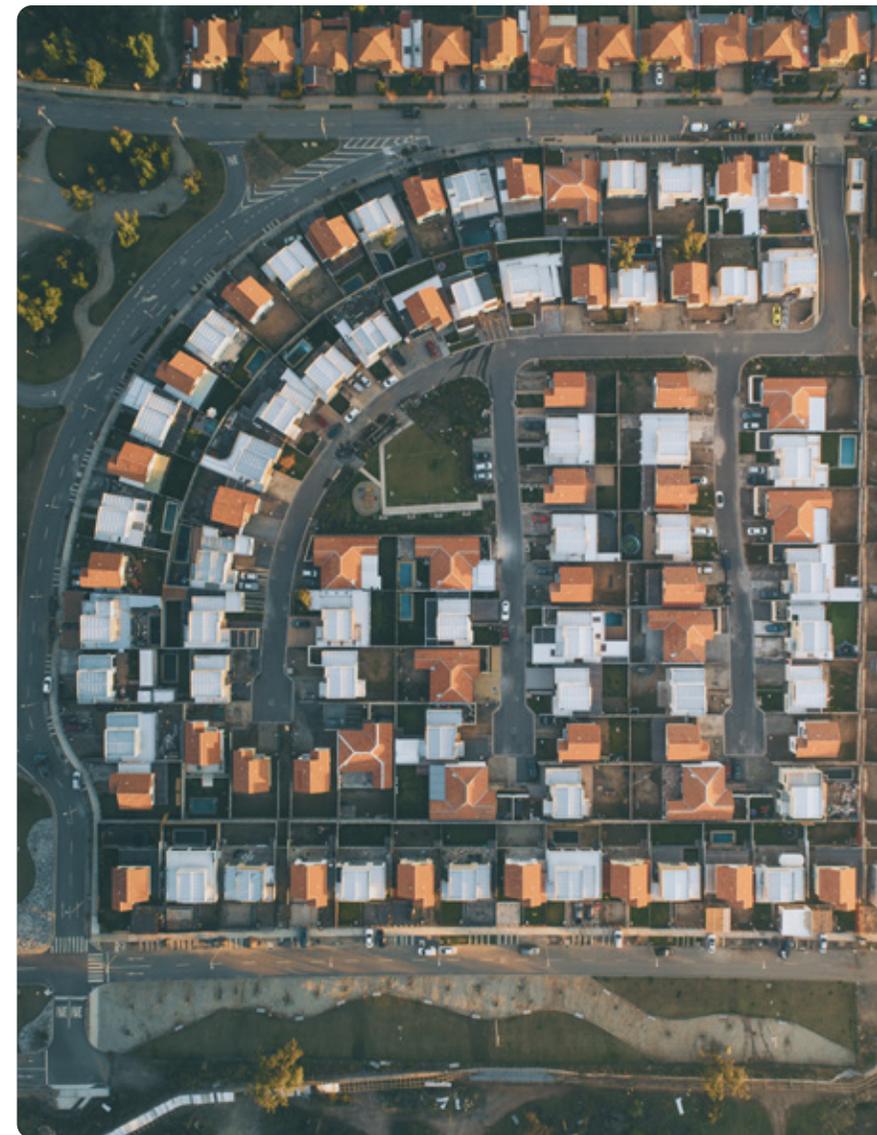
Informe de gestión anual 2020

De 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., informa sobre las actividades realizadas durante el año 2020 y sus principales recomendaciones a la administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2020, el Comité sesionó de forma ordinaria, a lo menos una vez al mes, a distancia, mediante plataforma Zoom, en razón de la situación sanitaria originada por la Pandemia Covid 19. El trabajo de preparación y estudio de los asuntos tratados en las sesiones, 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. Fuera de las sesiones ordinarias, efectuó reuniones de trabajo con miembros de la administración y con los auditores externos.

Principales Actividades Efectuadas por el Comité durante el año 2020:

- Examen mensual de las operaciones con partes relacionadas conforme al Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas, a fin de determinar si éstas han tenido por objeto contribuir al interés social y si se ajustan en términos, precio y condiciones a aquéllas que prevalecen en el mercado.



Gobierno Corporativo

- b) Examen mensual de las denuncias presentadas a través del canal de denuncias, analizando las medidas adoptadas y proponiendo criterios de acción para la revisión de los casos. Se revisó el procedimiento adecuado para efectuar la investigación, la calificación de los hechos, la determinación de su gravedad, y el reporte de los mismos.
- c) Revisión y ratificación para su utilización durante el siguiente período, de la Política General de Habitualidad.
- d) 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.
- e) Determinación de las mejores opciones para auditores externos y su propuesta al Directorio, para que éste los proponga en la Junta Ordinaria de Accionistas.
- f) Reuniones con los auditores a fin de revisar el programa anual, el control de auditoría interna, y los informes de auditoría.
- g) Revisión de la propuesta organizacional de las funciones de contraloría y auditoría interna y examen del reporte periódico de las labores del área de Contraloría, adoptando definiciones respecto del plan anual de control. Designación de doña Sandra Peña en calidad de Auditor Interno y Oficial de Cumplimiento. Análisis de la conveniencia de tener una persona para las dos funciones. Determinación de las materias a auditar durante este año.
- h) Revisión en detalle de la matriz de riesgos adecuada para la compañía, analizando los impactos de cada riesgo, su probabilidad de ocurrencia, los mitigadores y responsables respecto de cada uno, incorporando además el análisis de los riesgos provenientes de la contingencia nacional, incluyendo los efectos de la pandemia.
- i) Aprobación del Manual de Prevención respecto de los delitos contemplados en la Ley 19.913, revisión del Código de Conducta Corporativa, y del Modelo de Prevención de Delitos contemplado en la Ley 20.393.
- j) Conocimiento y análisis del Plan de Auditoría propuesto por Deloitte para el ejercicio 2020,

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. Estudio de los aspectos de ciberseguridad y de los riesgos que surgen a raíz de la contingencia nacional.

- k) Avance en la estructuración de un sistema de remuneraciones, incentivos y planes de compensación, basados en metas y objetivos.

Diversidad del directorio

En cumplimiento con la N.C.G. N° 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 cierre del 31 de diciembre de 2020.

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

Gobierno Corporativo

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. N° 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 el grupo de Empresas 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, la Auditora Interna - Oficial de Cumplimiento 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). Respecto a este último, Manquehue dispone del "Manual de Prevención de Delitos", que ha sido establecido conforme con la Ley 20.393 y sus modificaciones posteriores, incluyendo las medidas preventivas por la autoridad sanitaria producto de la pandemia en 2020 y otros.

Con el propósito de dar pleno cumplimiento al Modelo de Prevención de Delitos de la Compañía, durante 2020 fue incorporada la modificación a la Ley 20.393. En efecto, el 20 de junio de 2020 se publicó la Ley 21.240 que modifica el Código Penal y la Ley N° 20.393 para sancionar la inobservancia del aislamiento u otra medida preventiva dispuesta por la autoridad sanitaria, en caso de epidemia o pandemia, elevando la pena corporal y de multa del artículo 318 del Código Penal.

Adicionalmente, el Grupo de Empresas 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 (<https://imanquehue.com/gobiernocorporativo/>) 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: 02.01.2020

SANDRA PEÑA ZENTENO

Contador Auditor, UCSH
RUT: 12.500.001-0

AUDITORA INTERNA – OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Fecha de nombramiento: 03.09.2012

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

* Ejerció hasta el 16.10.2020.

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 Industrial, 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 EDIFICIOS

Fecha de nombramiento: 17.07.2019

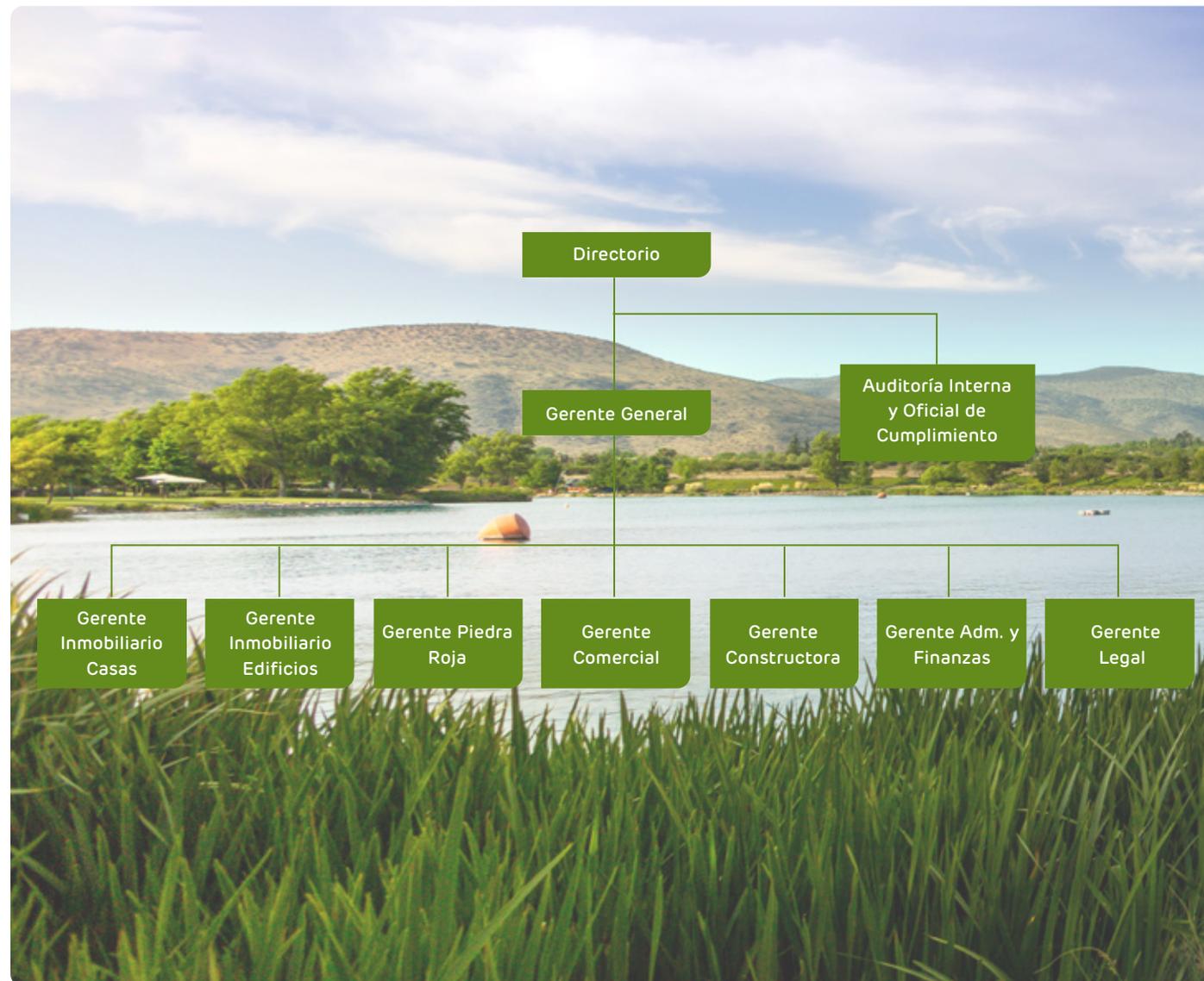
RENATTE SANZ YURASZECK *

Ingeniero Civil, PUC
RUT: 13.968.956-9

GERENTE INMOBILIARIO CASAS

Fecha de nombramiento: 01.07.2019

* Ejerció hasta el 30-06-2020.



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:

Conformado por 6 personas, 4 de género masculino y 2 de género femenino.

b) Diversidad de Nacionalidad:

Todos son de nacionalidad chilena.

c) Diversidad por Edad

Segmentación Edad	Total
Menor de 30 años	-
Entre 30 y 40 Años	-
Entre 41 y 50 años	3
Entre 51 y 60 años	2
Entre 61 y 70 años	-
Superior a 70 años	1
Total	6

d) Diversidad por Antigüedad

Antigüedad	Total
Menos de 3 años	3
Entre 3 y 6 años	-
Entre 6 y 9 años	1
Entre 9 y 12 años	-
Mayor de 12 años	2
Total	6

02

Estrategia y Desarrollo de Negocios

Estrategia	20
Actividades y Negocios de la Compañía	21
Industria Inmobiliaria	22
Desarrollo de los Negocios 2020	26
Principales Clientes y Proveedores	30



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, Inmobiliaria Manquehue S.A. cuenta con 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. Ser fieles a su historia, identidad, sello de calidad y distinción de Manquehue.

Así 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 de los colaboradores (as),** tener equipos motivados y comprometidos con los estándares de calidad en un ambiente colaborativo.

Tal como lo indica el Presidente de la Compañía en su carta introductoria, Inmobiliaria Manquehue, realizó durante 2020 un proceso de adaptación basado en las múltiples dificultades presentadas durante el año, las cuales afectaron directamente las estrategias de largo plazo, pero principalmente a la implementación de ésta, 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, necesita, siente y que, junto a nosotros, se sienta acompañado en una de las decisiones más importantes de la vida.
- En la eficiencia y continuidad operacional, cuidando siempre la rentabilidad del negocio frente a las incertidumbres y resguardando la seguridad y salud de sus colaboradores (as).



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

Desarrolla proyectos en extensión (casas) y en altura (edificios), situados en la Región Metropolitana y casas fuera de la RM. 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 la Compañía, tanto en lo inmobiliario como en la construcción. La segunda, donde la inmobiliaria es de propiedad de la Compañía y la construcción se concreta vía terceros, y finalmente, mediante sociedades de control conjunto, donde Inmobiliaria Manquehue posee al menos el 50% tanto de la sociedad inmobiliaria como de la constructora.

Cabe destacar que la última opción se refleja en el Estado de Resultado en la línea de "Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos".

Además, se contemplan en este segmento terrenos que fueron adquiridos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y que pueden ser objeto de enajenación.

Macrolotes

Enfocado a la venta de paños para el desarrollo inmobiliario, tanto residencial como de equipamiento comercial y servicios, que se concentra en Piedra Roja sector Chicureo en Colina, RM y que incluyen activos mantenidos para generar rentas, plusvalías o ambas, Piedra Roja es un barrio que lidera la demanda del segmento de casas de valores por sobre las 8.000 Unidades de Fomento en la Región Metropolitana.

Con una superficie de 1.800 hectáreas, Piedra Roja es el mayor proyecto de desarrollo territorial en Chile. Tanto operadores residenciales como comerciales encuentran en la oferta de Piedra Roja oportunidades de inversión y desarrollo de

atractiva rentabilidad. Con accesos directos a Lo Barnechea, Vitacura y otras comunas de la Región Metropolitana, se ha transformado en un suburbio residencial con excelente conectividad y calidad de vida.

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 cuenta como única en su tipo de la zona nororiente de Santiago.

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).

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.

Variaciones en el Mercado

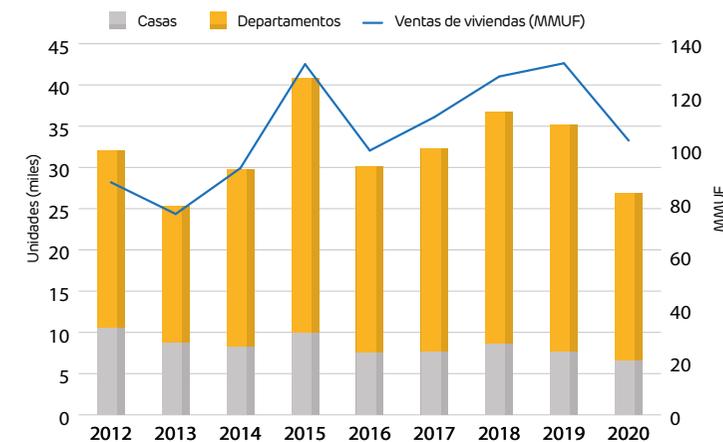
El Gráfico N°1 indica que la venta total (promesas) de viviendas nuevas en el Gran Santiago, cayó un 22% - expresado en UF - al cierre de 2020 respecto a 2019, mientras que en unidades cayó en un 23%, alcanzando las 26.906 al cierre del ejercicio. Asimismo, muestra que las ventas de departamentos caen un 28% en valor, a diferencia de la venta de casas que disminuyen solo un 3%.

Del total, un 75,5% correspondieron a viviendas en altura y un 24,5% a casas.

Dentro de las principales causas son los efectos del estallido social de fines de 2019 y las medidas por Contingencia Sanitaria en nuestro país, que a partir del 18 de marzo de 2020 hizo que la

autoridad decretara cuarentena total para comunas de la Región Metropolitana, en forma dinámica durante el año. Estas medidas sanitarias para controlar la pandemia impidieron el avance normal de las obras ubicadas en las comunas afectadas, y como se mencionó anteriormente, dificultó la movilidad para visitar las salas de ventas y realizar trámites de compraventa.

Gráfico N° 1: Composición promesas por tipo de viviendas RM

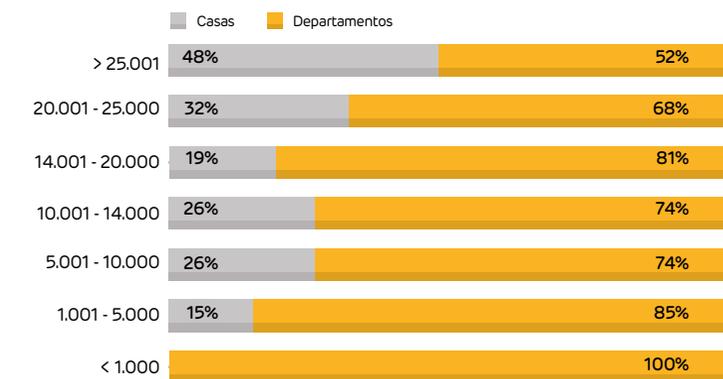


Fuente: Toc Toc

Industria Inmobiliaria

En el Gráfico N°2 se aprecia una preferencia por departamentos en la mayoría de los tramos de precio. Sin embargo, en la medida que aumenta el valor de la vivienda comienza a aumentar la participación de las casas.

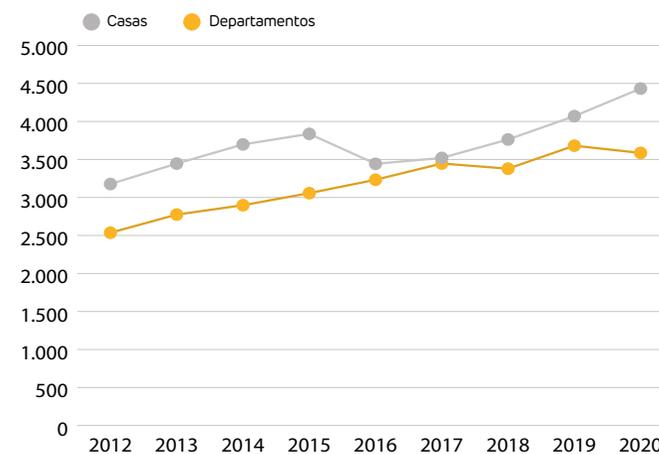
Gráfico N° 2: Composición promesas de viviendas por precio RM (UF)



Fuente: Toc Toc

El Gráfico N°3 muestra una baja del 3% en el precio de los departamentos, principalmente afectado por la contingencia sanitaria, que trajo incertidumbre a los compradores, seguida de cuarentenas en distintas comunas y cierres de salas de venta. El precio de las casas aumentó un 9%. Dadas las cuarentenas, los compradores mostraron un mayor interés en este tipo de viviendas lo que se fue reflejando en su precio.

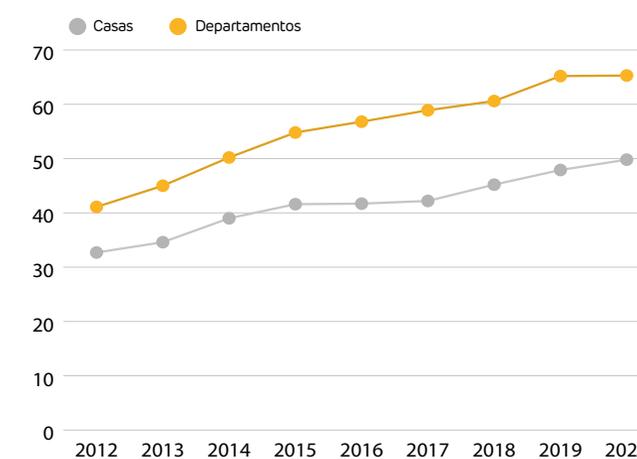
Gráfico N° 3: Evolución precio promedio por tipo de vivienda RM



Fuente: Toc Toc

En el Gráfico N°4, de la mano con la explicación del gráfico N°3, el indicador UF/m² en casas aumentó un 4% explicado por las razones antes mencionadas, mientras que en departamentos el indicador UF/m² se mantuvo estable.

Gráfico N° 4: Evolución uf/m² promedio por tipo de vivienda RM



Fuente: Toc Toc.

Industria Inmobiliaria

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, mediano o 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.
- **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.
- **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 Región Metropolitana se han incrementado, impactando en los precios finales de las viviendas.

- **Exigencias regulatorias, sanitarias y procesos aprobatorios de los proyectos:** El aumento de estas exigencias por parte de la autoridad respectiva y modificaciones en las normativas referidas a evaluación ambiental, arrendamiento, cambios en el régimen

tributario, sobre todo, en los tiempos de tramitación de las distintas aprobaciones requeridas por el sector implicarían mayores plazos para el desarrollo de los proyectos, disminuyendo la flexibilidad y encareciendo los costos. También podrían presentarse costos por defensas legales en juicios por los retrasos provocados tanto debido a circunstancias externas, por las medidas decretadas por la autoridad o por quiebras de stock- como por procedimientos administrativos SERNAC o eventuales defensas en demandas civiles.

- **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

Industria Inmobiliaria

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.

- **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.
- **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.
- **Exigencias de los consumidores:** Las crecientes exigencias para adecuarse a los consumidores (en calidad, procesos de venta, tramitación, entre otros) 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.
- 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 (según cifras de TOC TOC).
- 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 2020

Durante el ejercicio de 2020, la Compañía registró ingresos por MM\$ 48.452, reflejando un alza del 0,1% en comparación con el ejercicio 2019. Cabe destacar, que los ingresos acumulados a diciembre de 2019 incluyen además la venta del terreno de Vía Morada, clasificada en el segmento inmobiliario, pero considerada como venta de activo prescindible, por un monto de MM\$8.507. Excluyendo esta transacción, los ingresos consolidados acumulados a diciembre de 2020 mostrarían un alza de 21,4%, versus el mismo periodo del año anterior.

La ganancia bruta acumulada, por su parte registró una disminución de un 53,2% respecto a 2019, llegando a MM\$ 7.815 explicada por mayores costos de construcción, provenientes de las paralizaciones de obra tras la crisis social de 2019 y Covid-19 en 2020; así como la profunda reestructuración de las áreas de ingeniería y construcción de la Compañía, iniciada en el tercer trimestre de 2019 e implementada, principalmente, durante el primer semestre de 2020.

En tanto, los gastos de administración y ventas alcanzaron un monto de MM\$ 12.119, lo que representa una disminución de un 12,5% respecto a 2019 equivalente a MM\$ 1.735. Esto, es resultado del proceso de reestructuración profunda, mencionado anteriormente, implementado por la Compañía, el cual busca ser más eficiente en la gestión a lo largo de toda su cadena de valor, y asimismo, permitió enfrentar de mejor manera el escenario incierto en el que se encuentra la industria por la Contingencia Sanitaria.

Es importante señalar, que la unidad de negocio de macrolotes mantiene su estructura de gastos fijos, considerando que aportó solamente un 3% de los ingresos consolidados durante el año 2020.



Todo lo anterior, explica el EBITDA del año que fue un resultado negativo de MM\$ 1.627 lo que equivale a un -3,4% sobre ingresos, comparado con el 11,5% de 2019. Finalmente, la pérdida de 2020 fue de MM\$ 3.236, frente a la ganancia presentada en 2019 por un monto de MM\$ 2.962.-

Cabe precisar que, desde fines de marzo de 2020, el país enfrentó

un entorno desafiante producto del brote de la Contingencia Sanitaria, 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.

Desarrollo de los Negocios 2020

Segmento Desarrollo Inmobiliario

En los últimos años la 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	Ubicación	Total (unidades)	Precio Promedio UF
1 Los Montes	Piedra Roja	153	8.277
2 Agua Piedra	Piedra Roja	99	11.942
3 Aguas Claras	Piedra Roja	78	9.567
4 Los Robles	Piedra Roja	72	9.285
5 Estancia Liray	Colina	484	3.296
6 Cumbres del Peñón	Puente Alto	348	6.154
7 Ciudad del Sol	Puente Alto	619	3.449
8 Alto la Cruz	Padre Hurtado	448	3.698
9 El Recreo	Machalí	451	3.800
10 Manquehue Sur	Machalí	71	5.032
11 Santa María del Mar	Santo Domingo	83	3.011
Total Casas		2.906	
12 Parque Los Nogales	Lo Barnechea	176	16.082
13 Mirador del Golf	Piedra Roja	53	17.365
14 Los Leones	Providencia	70	9.559
15 Manuel Montt	Ñuñoa	133	4.085
16 Teniente Montt	Ñuñoa	59	5.966
17 Los Alerces	Ñuñoa	91	3.640
18 Víctor Rae	Las Condes	29	13.448
Total Departamentos		611	
Total Proyectos		3.517	

Desarrollo de los Negocios 2020

Desarrollo Inmobiliario

Los ingresos del año 2020 del segmento Inmobiliario alcanzaron a MM\$47.000, registrando un alza de 13,3% respecto al año 2019. Cabe destacar, como se mencionó anteriormente, que los ingresos acumulados a diciembre de 2019 incluyen la venta del terreno de Vía Morada, ubicado en el sector de Santa María de Manquehue en la comuna de Vitacura, por un monto de MM\$ 8.507. Excluyendo esta transacción, el año 2020 incluso mostraría un alza de 42,6%, versus el mismo periodo del año anterior, reflejando así, los esfuerzos del equipo comercial de la Compañía y la digitalización del proceso de venta, que han permitido mostrar estos interesantes resultados, aun estando en la peor pandemia de los últimos cien años.

Respecto a los costos de venta de 2020 de este segmento, aumentaron un 40,1% respecto a 2019, llegando a MM\$ 40.328, debido a mayores costos relacionados a la reestructuración organizacional y de negocio iniciada durante el 3T19 e implementada durante el año 2020, que afectó principalmente a las áreas de ingeniería y construcción, sumada a los impactos provocados, tanto por la crisis social del 2019 como la contingencia sanitaria, que produjeron en conjunto un importante aumento en los costos de construcción (finiquitos en obras, mayores costos en gastos generales y mantención de la mano de obra contratada entre otros), debido a retrasos en el término de obras de varios de los proyectos. Lo anterior, se reflejó parcialmente en el costo de venta de unidades escrituradas al 3T20 y en mayor magnitud al 4T20 con las unidades escrituradas en este periodo.



Como resultado de lo anterior, la Ganancia Bruta del segmento para el año 2020 llegó a MM\$ 6.672 (14,2% sobre ingresos) reflejando una disminución de 47,4% respecto a 2019. Finalmente, el EBITDA del segmento fue una pérdida de MM\$ 619, con un EBITDA sobre ingresos negativo de 1,3%, comparado con el 9,9% del año anterior.

Al cierre del ejercicio, destacan los metros cuadrados asociados a permisos de edificación aprobados, los que aumentaron en un 25%, respecto del mismo periodo del año anterior, llegando a 138.370 m². Esto se ve reflejado en la aprobación de nuevas etapas en los proyectos Ciudad del Sol y Cumbres del Peñón, ambos ubicados en la comuna de Puente Alto, y a la aprobación de un nuevo proyecto de edificio Los Alerces, de 91 unidades a desarrollarse en la comuna de Ñuñoa.

Al finalizar el año 2020, el stock disponible disminuyó un 72% respecto al periodo anterior, llegando a MUF 230, en comparación

con las MUF 834 alcanzadas el año 2019. El stock potencial al cierre del año 2020 se situó en MUF 2.302.

Por su parte, la escrituración de proyectos administrados aumentó en un 1%, alcanzando un monto acumulado el 2020 de MUF 1.718 frente a los MUF 1.701 del año anterior, destacando que un 91% pertenece a proyectos de casas, principalmente del segmento sobre UF 6.000, cuya representación en el mix de ventas fue de 60% del total de escrituración, mientras que durante 2019 el mismo segmento representó un 35%.

Asimismo, las promesas netas acumuladas al 31 de diciembre de 2020 aumentaron un 9% alcanzando un monto de MUF 2.125.

Finalmente, el backlog de promesas sumó un monto de MUF 2.366 al cierre de 2020, mostrando un aumento del 26%, respecto al cierre del año 2019.

Desarrollo de los Negocios 2020

Segmento Macrolotes

Los ingresos de 2020 del segmento Macrolotes alcanzaron MM\$ 1.459 disminuyendo un 79% respecto de 2019, con la venta de un lote de 7.606 m² para equipamiento comercial por MUF 44,6 en la zona cercana a Alto Hacienda, mientras que en 2019 las ventas fueron MUF 236 equivalentes a 7,71 há de paños.

Por otra parte, el costo de venta alcanzó los MM\$ 309. Como consecuencia, la Ganancia Bruta del segmento totalizó MM\$ 1.149 para el año, disminuyendo un 71,6%, en línea con la baja en los ingresos.

Además, el gasto de administración de este segmento se ubicó en MM\$ 2.190, decreciendo en un 15,5% respecto al año 2019.

En consecuencia, el EBITDA del segmento alcanzó una pérdida de MM\$1.008, con un margen sobre ingresos negativo de 69,1%, comparado con el 21,4% del año anterior.

La superficie útil disponible para la venta al cierre del cuarto trimestre de 2020, se detalla a continuación:

MACROLOTES PIEDRA ROJA	Superficie útil para venta (Hectáreas) (*)			
	Residencial	Equipamiento	Otros	Total
A - La Ñipa	74,1	23,4	44,5	142,0
B - La Laguna	19,3	3,3	-	22,6
C - Alto Hacienda	84,1	16,9	32,6	133,6
Total	177,5	43,6	77,1	298,2



Principales Clientes y Proveedores

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, los principales clientes del segmento inmobiliario de la sociedad presentó 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 2020 ningún cliente individual concentró más del 10 % de los ingresos de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2020, 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, donde ningún proveedor individual concentró más del 10% de las compras de la Compañía.



03

Desempeño Social

Nuestra Gente	32
Información Demográfica	33
Gestión Integrada del Talento	34
Calidad de Vida Laboral	35



Nuestra Gente

Como ya se ha mencionado anteriormente, el Plan de Contingencia Sanitaria de Manquehue ha abarcado una serie de aspectos vinculados con sus colaboradores (as), subcontratistas y proveedores, siempre con el propósito de resguardar la salud de todos ellos. Entre las medidas puestas en práctica se cuentan las cuarentenas para grupos de riesgo, intensa campaña de comunicación interna informativa, teletrabajo, permanente sanitización de lugares de trabajo y salas de venta, medios de transporte exclusivos, además de una campaña de vacunación (influenza).

Al 31 de diciembre de 2020, Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales contaban con un total de 557 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, adaptándose a la contingencia sanitaria ya descrita.

Distribución de trabajadores(as) 2020

	Matriz	Filiales	Total
Gerentes y Ejecutivos	6	-	6
Profesionales y Técnicos	21	19	40
Trabajadores y Otros	47	464	511
Total	74	483	557



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 al cierre del 31 de diciembre de 2020:

a) Distribución de Personas por género

Género	Dotación	Representatividad %
Femenino	170	30,5%
Masculino	387	69,5%
Total	557	100,0%

b) Distribución de Personas por Nacionalidad

Nacionalidad	Dotación	Representatividad %
Chilena	535	96,1%
Extranjera	22	3,9%
Total	557	100,0%

Otras nacionalidades	Total
Boliviana	2
Brasileña	1
Dominicana	1
Ecuatoriana	1
Peruana	15
Uruguaya	1
Venezolana	1
Total	22

c) Número de personas por rango de edad

Tramos	Dotación	Representatividad %
Menor de 30 años	108	19,4%
31 a 40 años	140	25,1%
41 a 50 años	130	23,3%
51 a 60 años	132	23,7%
61 a 70 años	41	7,4%
Más de 70 años	6	1,1%
Total	557	100,0%

d) Número de personas por rango de Antigüedad

Tramos	Dotación	Representatividad %
Menos de 3 años	335	60,1%
Entre 3 y 6 años	72	12,9%
Entre 6 y 9 años	71	12,8%
Entre 9 y 12 años	40	7,2%
Más de 12 años	39	7,0%
Total	557	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	79,7%
Profesionales y Técnicos	94,6%
Trabajadores y Otros	127,4%

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

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.

En este contexto, 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). Durante 2020, y por las razones ya mencionadas producto de la pandemia, la orientación de las acciones de capacitación y entrenamiento pusieron su foco en canales telemáticos.

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 2020, la Compañía avanzó con una serie de programas de capacitación no presencial o en-línea, diseñados de acuerdo con las necesidades de cada área. En efecto, en 2020 la Compañía realizó 1.261 horas cronológicas de capacitación, las cuales correspondieron a cursos en modalidad telemática y cursos internos.

Más de 490 personas de la organización fueron capacitadas en el Trabajo a Distancia, Calidad de Vida (estabilidad emocional y salud mental), Covid-19, Venta Inmobiliaria, Factura electrónica, Riesgos en el Hogar, Capital Humano, Normativa legal, Modernización Tributaria y Liderazgo. Estos

cursos consideraron, en gran medida, la nueva realidad laboral a raíz de la pandemia. Además, dos colaboradores se encuentran cursando estudios de postgrados relacionados con el ámbito Inmobiliario, financiados por la Compañía.



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. Durante el ejercicio de 2020, y dada las medidas de cuarentenas y distanciamiento social determinadas por las autoridades sanitarias, la Compañía reforzó su espíritu de equipo mediante mecanismos virtuales que hicieron posible mantener a sus colaboradores en permanente comunicación y relacionamiento.

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

Durante el año 2020 se intensificó la entrega de información sobre Covid-19, cursos relacionados con la pandemia, asesoría a través de las mutuales y cajas de compensación, talleres de orientación y contención psicológica, estabilidad emocional y salud mental, Trabajo y Familia.



Calidad de Vida Laboral



Relaciones Laborales

La Compañía no cuenta con organizaciones sindicales en su interior como tampoco lleva a cabo negociaciones enmarcadas en convenios colectivos. No obstante, 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 2020, los esfuerzos del Área de Recursos Humanos y Prevención de Riesgos, priorizaron la implementación de los protocolos de Covid-19 determinados por las autoridades sanitarias y laborales destacándose la obra Alto La Cruz que fue certificada por la Mutual de Seguridad como Obra Certificada en la puesta en marcha del mencionado Protocolo.

Las obras de Alto La Cruz y Piedra Roja firmaron el Compromiso Sanitario de la CChC, obteniendo la obra de Piedra Roja la certificación para operar en cuarentena, mientras que Alto La Cruz debiera recibir la autorización durante el primer trimestre de 2021.

Programas de Salud Laboral

Con el propósito de contribuir con la salud de los colaboradores (as), en 2020 se mantuvieron activas diversas campañas de prevención, especialmente relacionadas con teletrabajo y protocolos sanitarios y laborales vinculados con el Covid-19, desarrollando contenidos que abordaron temas de orientación de salud y nutrición. También destacó el programa de vacunación contra la influenza. Se realizaron asesorías en línea, orientación y apoyo psicológico a través de organismos como la Mutual de Seguridad y la correspondiente caja de compensación. Adicionalmente, el área de Prevención de Riesgos desarrolló cursos especialmente orientados a la seguridad en el teletrabajo.

04

Información
General

Propiedad de la Empresa	38
Doce Mayores Accionistas	39
Transacciones y Cotización de Acciones	40
Política de Distribución de Utilidades	41
Políticas de Inversión y Financiamiento	42
Remuneraciones	43
Gestión y Control del Riesgo	45
Marco Regulatorio	49
Filiales y Coligadas	50
Hechos Relevantes y Esenciales	61
Auditores Externos	62
Glosario	63



Propiedad de la Empresa

Un grupo de accionistas controla la propiedad de Inmobiliaria Manquehue S.A., el que en su conjunto detenta el 62,50% 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 encuentra depositado en el Registro de Accionistas de la Sociedad.

Cambios en la Propiedad

La participación del grupo controlador se mantuvo a un 62,50% durante el año 2020 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 2020.

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%

(*) Relacionado al grupo controlador.

Al 31 de diciembre de 2020, 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 2020, 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	Número de acciones	%
COMPASS SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIÓN	96.804.330-7	74.473.314	12,59%
ROBLE UNO S.A. (*)	76.006.947-7	46.215.312	7,81%
ROBLE DOS S.A. (*)	76.006.954-K	46.215.312	7,81%
ROBLE TRES S.A. (*)	76.006.959-0	46.215.312	7,81%
ROBLE CUATRO S.A. (*)	76.006.961-2	46.215.312	7,81%
ROBLE CINCO S.A. (*)	76.006.967-1	46.215.312	7,81%
ROBLE SEIS S.A. (*)	76.006.973-6	46.215.312	7,81%
ROBLE SIETE S.A. (*)	76.007.052-1	46.215.312	7,81%
ROBLE OCHO S.A. (*)	76.007.054-8	46.215.312	7,81%
TOESCA SMALL CAP CHILE FONDO DE INVERSIÓN	96.684.990-8	38.762.158	6,55%
MONEDA SA AFI PARA PIONERO FONDO DE INVERSIÓN	76.777.416-8	21.500.000	3,63%
COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A.	96.571.890-7	15.558.341	2,63%

(*) Relacionados al grupo controlador.



Transacciones y Cotización de Acciones

Bolsa de Comercio de Santiago

Periodo 2020	Precio Promedio \$	Acciones Transadas (Unidades)	Monto Total M\$
I Trimestre	109,47	16.883.217	1.848.209
II Trimestre	96,13	28.843.746	2.772.851
III Trimestre	129,64	12.563.986	1.628.736
IV Trimestre	106,25	12.457.413	1.323.635

Bolsa Electrónica de Chile

Periodo 2020	Precio Promedio \$	Acciones Transadas (Unidades)	Monto Total M\$
I Trimestre			
II Trimestre			
III Trimestre	116	143.664	16.665
IV Trimestre	105	461.933	48.502



Política de Distribución de Utilidades

Conforme con lo estipulado en los Estatutos de la Sociedad 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

Durante el ejercicio de 2020 se repartieron dividendos por un total de M\$ 888.689 lo que equivalió a un monto de \$ 1,5023 por acción.

Año	Fecha	\$ por Acción
2019	May-20	1,50
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:

Se financian en una proporción con créditos del sistema bancario, mientras que la diferencia es cubierta con capital propio. 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.

Remuneraciones

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 2020 y 2019.

Nombre	31.12.2020 Dietas (UF)	31.12.2019 Dietas (UF)
Canio Corbo Lioi	1.696	2.112
Carlos Alberto Rabat Vilaplana	816	1.056
Juan Pablo Armas Mac Donald	992	792
Arturo Concha Ureta	992	792
Pablo Ihnen De La Fuente	800	792
Jorge Lama Fernández	992	1.056
Pelayo Rabat Vilaplana	992	1.056
José Antonio Rabat Vilaplana	-	165
Elizabeth Lehmann Cosoi	-	55
José Luis Rabat Vilaplana	-	165
Totales	7.280	8.041

Durante 2020, no existieron asesorías contratadas por el Directorio que, por su monto, sean relevantes respecto del presupuesto anual del Directorio.

Honorarios Comité de Directores

Nombre	31.12.2020 Honorarios (UF)	31.12.2019 Honorarios (UF)
Juan Pablo Armas Mac Donald	324	216
Arturo Concha Ureta	324	216
Pablo Ihnen De La Fuente	259	216
Totales	907	648

Además, la Empresa cuenta con un Comité de Estrategia e Inversiones, integrado por cuatro 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; y examinar periódicamente el cumplimiento de los Hitos Críticos del Plan de Proyectos Inmobiliarios de Manquehue.

También debe 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	31.12.2020 Honorarios (UF)	31.12.2019 Honorarios (UF)
Canio Corbo Lioi	816	640
Carlos Alberto Rabat Vilaplana	432	320
Juan Pablo Armas Mac Donald	480	320
Pablo Ihnen De La Fuente	384	320
Totales	2.112	1.600

Remuneraciones

Remuneración de la Administración

Al cierre del 31 de diciembre de 2020, las remuneraciones de la Alta Administración de Inmobiliaria Manquehue S.A. y sus filiales, ascendieron a M\$ \$ 1.033.569, mientras que en 2019 alcanzaron a M\$ 1.882.416, 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.



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.

Riesgos y Mitigaciones

La estrategia y objetivos de Gestión de Riesgos de Manquehue se orienta a mitigar los efectos de los riesgos de mercado, legal y financiero. Los riesgos a los que está expuesta la Compañía son 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 dispone de una política de diversificación de mercados y productos, pudiendo 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 eventuales riesgos, modificaciones en las normativas referidas a evaluación ambiental, arrendamiento, eliminación o disminución de beneficios tributarios a la construcción, cambios en el régimen del Impuesto al Valor Agregado (IVA) – sobre todo en lo que respecta a la construcción y servicios- subsidios a la oferta y demanda, modificación a la tributación de leasing, eliminación o disminución de los beneficios provenientes del DFL N° 2 de 1.959, entre otras.

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

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

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

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

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

Gestión y Control del Riesgo

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 se preocupa 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 lo más homogéneo posible durante los trimestres. Complementando esto, la Administración en conjunto con el Directorio analiza constantemente el cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios, con el fin de evitar oscilaciones entre las fechas de desarrollo de los proyectos durante el año. Sin embargo, por la naturaleza misma del negocio donde participa Manquehue, en donde se ve enfrentado a factores internos y externos, no es posible garantizar el cumplimiento de estos objetivos en su totalidad.

Gestión y Control del Riesgo

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 Gestión y Control del Riesgo 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 se compone de personal especializado que tiene como objetivo entregar un servicio de primera calidad frente a eventuales inconvenientes de 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 un 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

A fines de 2019, Chile experimentó marchas sociales masivas y disturbios, generando cierres y daños a los comercios en las zonas afectadas, lo que, a su vez, generó incertidumbre respecto del impacto sobre el crecimiento económico, empleo y percepción de inseguridad. Cualquier disturbio prolongado puede generar alzas a las tasas de interés, encareciendo los créditos hipotecarios para clientes y el financiamiento de los proyectos inmobiliarios.

En cuanto a la demanda de viviendas, 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 mayor desempleo, lo cual afecta directamente en la decisión de

Gestión y Control del Riesgo

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.

Asimismo, las manifestaciones generan incertidumbre entre los clientes por la sensación de inseguridad, lo que afecta las visitas a las salas de ventas. En relación a esto, Manquehue ha tomado diversas acciones para resguardar a sus trabajadores (as) y mantener una adecuada operación diaria.

Por otra parte, la Compañía cuenta con pólizas de seguros, las que también incluyen la cláusula de cobertura de incendio y daños materiales a consecuencia directa de huelga, saqueo o desorden popular.

Riesgo de Pandemia

Al igual que el resto de los países, la extensión del Covid-19 está generando consecuencias en Chile. Lo anterior ha tenido un efecto adverso sobre los resultados de la Sociedad. Producto de un menor nivel de actividad y sus efectos sobre la economía y el empleo podrían afectar negativamente la demanda por viviendas, como también mayores plazos de construcción y de escrituración. El país ha adoptado una serie de medidas para contener la propagación y en este sentido, Inmobiliaria Manquehue S.A. y filiales han implementado un Plan Contingencia Sanitaria. La Compañía está monitoreando en forma cercana la evolución de condiciones y exigencias que imponga la autoridad para tomar las medidas que correspondan.



Marco Regulatorio

La empresa está sujeta a leyes, reglamentos y normativas específicas, todas las 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.

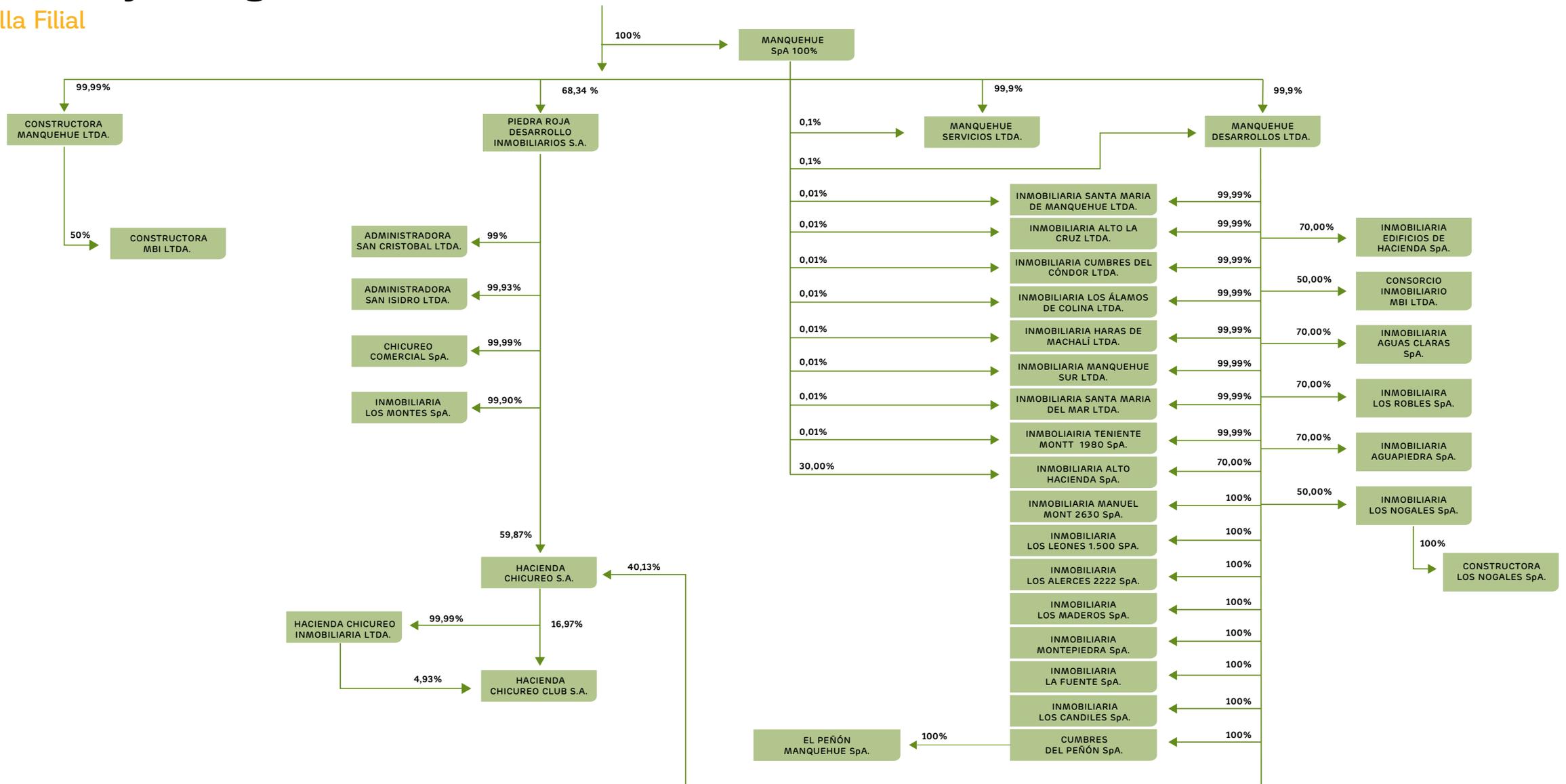
- Códigos Civil y de Comercio
- Ley del I.V.A.
- Decreto Supremo N° 40, aprueba Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental
- Legislación tributaria
- Ley 18.046 de Sociedades Anónimas
- Ley 18.045 del Mercado de Valores
- Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente
- Ley 20.393 sobre Responsabilidad Penal de Personas Jurídicas
- 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

Estas normativas dicen relación con el cumplimiento de estándares legales mínimos en el desarrollo y comercialización de proyectos. Al tratarse de leyes con modificaciones ocasionales, cuando ello ocurre se cuenta con plazos razonables para adaptar los proyectos a las nuevas normas, sin producirse impactos económicos relevantes o materiales.



Filiales y Coligadas

Malla Filial



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 N° 32.800, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2006, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.616, de fecha 17 de noviembre del mismo año.

Objeto Social: 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: No tiene.

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; 0,1% 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, bajo la razón social de "Sociedad Inversiones El Roble Limitada", inscrita a fojas 15.106 N° 7.482 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1980, y se publicó en el Diario Oficial de fecha 14 de octubre del mismo año. Con el tiempo se transformó en "Constructora Manquehue Limitada".

Objeto Social: 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: No tiene.

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.: 99,99% directo.

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 N° 1.913 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2007, y se publicó en el Diario Oficial N° 38.671, de fecha 24 de enero del mismo año.

Objeto Social: 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: No tiene.

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

Filiales y Coligadas

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 N° 32.726, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2010, y se publicó en el Diario Oficial N° 39.762, de fecha 14 de septiembre del mismo año.

Objeto Social: 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: No tiene.

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 N° 26.183, en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1997, y se publicó en el Diario Oficial N° 35.956, de fecha 5 de enero del año 1998.

Objeto Social: 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
María Rebeca Bascuñán Jiménez	

Gerente general: Cristián Cominetti Zárate

Razón Social y Naturaleza Jurídica: Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

RUT: 96.844.470-0

Dirección: Av. Chicureo N° 12.800, 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: Fernando Juez Correa

Razón Social y Naturaleza Jurídica: Constructora MBI Ltda., sociedad comercial de responsabilidad limitada.

RUT: 77.481.650-K

Participación 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: No tiene.

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: No tiene.

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: No tiene.

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: No tiene.

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

Filiales y Coligadas

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: No tiene.

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: a) Compra venta y explotación de bienes raíces; b) negocio de loteo, urbanización, construcción y, en general, toda clase de actividades vinculadas al rubro inmobiliario. c) otros negocios, celebrando actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene.

Gerente general: No tiene.

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: No tiene.

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

Filiales y Coligadas

Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Ltda.

Objeto Social: a) compra, venta y explotación de bienes raíces; b) b) negocio de loteo, urbanización, construcción y, en general, toda clase de actividades vinculadas al rubro inmobiliario; c) otros negocios, celebrando actos y contratos conducentes a estos fines.

Directorio: No tiene.

Gerente general: No tiene.

Razón Social y Naturaleza Jurídica: Inmobiliaria Cumbres del Cóndor Limitada, 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: No tiene.

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: No tiene.

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: No tiene.

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: No tiene.

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 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: No tiene.

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
Cristián Cominetti Zárata
Martín Swett Tobar (renunciado)

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: No tiene.

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

Filiales y Coligadas

Inmobiliaria Los Leones 1500 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: No tiene.

Razón Social y Naturaleza Jurídica: Inmobiliaria Los Leones 1500 SpA., sociedad por acciones.

R.U.T.: 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 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: No tiene.

Razón Social y Naturaleza Jurídica: Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA., sociedad por acciones.

R.U.T.: 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 de 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: No tiene.

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: No tiene.

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

Filiales y Coligadas

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: No tiene.

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 raíces o muebles; b) promoción, comercialización e intermediación de proyectos inmobiliarios; y c) efectuar, administrar y disponer de inversiones.

Directorio: No tiene.

Gerente general: No tiene.

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 raíces o muebles; 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: Juan Eduardo Bauzá Ramsay

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

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 Hijueta Primera e Hijueta Segunda de Chicureo, Comuna de Colina, Región Metropolitana.

Directorio:

Juan Eduardo Bauzá Ramsay
Rodrigo Barros Baeza
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Martín Swett Tobar (renunciado)

Gerente General: Rodrigo Barros Baeza

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\$ 4.870.660

Filiales y Coligadas

Consortio 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: Juan Eduardo Bauzá

Razón Social y Naturaleza Jurídica: Consortio 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.: 100% indirecto.

Capital Suscrito y Pagado: M\$ 8.612.843

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 Zárata
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Martín Swett (renunciado)

Gerente general: Rodrigo Barros Baeza

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
Rodrigo Barros Baeza
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Martín Swett Tobar (renunciado)

Gerente general: Rodrigo Barros Baeza

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
Rodrigo Barros Baeza
Mauricio Guasch Brzovic
Fernando Hurtado Llona
Martín Swett Tobar (renunciado)

Gerente general: Rodrigo Barros Baeza

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
Daniel Lara Arancibia
Marcos Javier Retamal Muñoz
Alfonso Salgado Menchaca
Luis Araya Álvarez
María Rebeca Bascuñán Jiménez

Gerente general: Daniel Lara Arancibia

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: No tiene.

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

• Hecho Esencial. 24 de marzo de 2020.

Con fecha de 24 de marzo de 2020 INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, en carácter de hecho esencial, lo siguiente:

Que en Sesión Ordinaria de Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A., celebrada con fecha 23 de marzo del año en curso, se acordó, entre otras materias, lo siguiente:

- 1) Someter a aprobación de los señores accionistas en la próxima Junta Ordinaria de Accionistas correspondiente al año en curso, la distribución de los siguientes dividendos:

/i/ Un dividendo definitivo con cargo a las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio 2019 ascendente a \$888.688.506, equivalente a un 30% de la utilidad líquida del ejercicio 2019, lo cual corresponde a un monto ascendente a \$ 1,50228977 por

acción. Se propondrá a la referida Junta que dicho dividendo sea pagado a contar del día 29 de mayo de 2020.

/ii/ Un dividendo eventual con cargo a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores ascendente a \$396.872.394, lo cual corresponde a un monto equivalente a \$ 0,670895745 por acción. Se propondrá a la referida Junta que dicho dividendo sea pagado a contar del día 18 de diciembre de 2020.

- 2) Fijar como fecha de celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas el día 30 de abril del año 2020, a las 9:00 horas, en Av. Santa María N° 6.350, piso 5, comuna de Vitacura, la cual sería citada oportunamente de conformidad a la ley.

Se hizo presente a esa Comisión que oportunamente le será remitida copia del primer aviso de citación a la Junta indicada precedentemente, en los términos dispuestos para tales efectos por la Sección II de la Norma de Carácter General N°30.

• Hecho Esencial. 23 de abril de 2020.

Con fecha de 23 de abril de 2020 INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A. comunicó a la Comisión para el Mercado Financiero, en carácter de hecho esencial, lo siguiente:

Que en Sesión Ordinaria de Directorio de Inmobiliaria Manquehue S.A. celebrada con esa misma fecha, se acordó, entre otras materias modificar la propuesta de distribución de dividendos a ser sometida a la Junta Ordinaria de Accionistas de la sociedad citada para el día 30 de abril del presente año y que fue acordada por el Directorio en sesión de fecha 23 de marzo del presente año e informada como Hecho Esencial el día 24 del mismo mes.

De conformidad a lo indicado, el Directorio aprobó, con esa fecha, someter a aprobación de los señores accionistas en la próxima Junta Ordinaria de Accionistas correspondiente al año en curso, únicamente la distribución del dividendo mínimo obligatorio legal equivalente a un 30% de la utilidad líquida del ejercicio 2019, el cual asciende a \$888.688.506, lo que corresponde a un monto ascendente de \$ 1,50228977 por acción. Asimismo, se ratificó proponer a la referida Junta que dicho dividendo sea pagado a contar del día 29 de mayo de 2020.

Hechos Posteriores

- **Hecho Posterior. 1 de marzo de 2021**

Alejandra Villa Muñoz es nombrada Gerente de Administración y Finanzas de Inmobiliaria Manquehue S.A. Alejandra Villa es Ingeniera Comercial y Master en finanzas de la Universidad Adolfo Ibáñez, y posee un MBA del IE Business School de Madrid. Ella ha desarrollado una carrera ocupando roles directivos en la industria inmobiliaria. Se desempeñó por cinco años como Gerente de Administración y Finanzas de la Inmobiliaria Inmobilia S.A., responsable de la optimización de los recursos financieros y de la planificación y control de los flujos de caja; y por más de dos años como Subgerente de Finanzas en Inmobiliaria Aconcagua, con foco principal en el control y la generación de flujos de caja. Adicionalmente, durante cinco años ocupó los cargos de Jefe de Administración y Finanzas y Analista de Finanzas en Viña Santa Rita.

Audidores Externos

En la Junta Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Manquehue S.A. se designó a la firma Deloitte Auditores y Consultores Limitada como auditores externos independientes de la Compañía para el ejercicio de 2020.

GLOSARIO

Backlog de Promesas: Stock de promesas vigentes al cierre del período que quedan por escriturar.

Backlog de proyectos: saldo de proyectos que se encuentran en construcción, propios y desarrollados por sociedades o consorcios, sin considerar aquellos que son ejecutados por orden de un mandante.

Cobertura Gastos Financieros: EBITDA últimos 12 meses / Gasto financiero total pagado últimos 12 meses.

Costo Financiero Total: Costo financiero en resultado + costo financiero activado del año.

Desistimiento: Retracción, por parte un cliente inmobiliario, del contrato de promesa de compraventa.

EBITDA: Resultado Operacional más depreciación, amortización y gasto financiero en costo.

Escrituración: Redacción de la escritura, en la cual se indica a los nuevos propietarios, los vendedores, el precio y la forma de pago. Con esta transacción el cliente procede al pago de la vivienda adquirida.

Liquidez Corriente: Activos Corrientes / Pasivos Corrientes.

Macrolotes: Paños para desarrollo residencial y de equipamiento, los que se concentran esencialmente en Piedra Roja.

Meses para Agotar Stock: Unidades en stock / Unidades vendidas (inmuebles escriturados), calculado como el promedio de los últimos tres meses.

Paño: porción de un macrolote para la venta.

Pasivo Exigible: Total Pasivos – (Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corrientes + Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, corrientes).

Permisos de proyectos: Superficie total en metros cuadrados, autorizados para edificar bajo y sobre terreno, asociados a proyectos que cuentan con permiso de edificación aprobados por las direcciones de obras municipales correspondientes, pero que al cierre del período aún no se ha dado inicio a las obras.

Promedio Cuentas por Cobrar (días): Cuentas por Cobrar / Promedio Ingresos Diarios.

Promesa: Documento que formaliza la intención de compra de una propiedad, se fija el precio, la Inmobiliaria procede al cobro del pie y se establece la modalidad de pago.

Promesas Netas: Promesas totales firmadas en el período menos Desistimientos.

Razón Ácida: Activos Corrientes menos Inventario dividido por los Pasivos Corrientes.

Razón de Endeudamiento: Pasivo Exigible dividido por el Patrimonio Propio Controladora.

Rentabilidad del Activo (ROA): Ganancia (pérdida) últimos 12 meses / Activos Totales como promedio de los últimos 2 años.

Rentabilidad del Patrimonio (ROE): Ganancia (pérdida) Controladora últimos 12 meses / Patrimonio promedio últimos 2 años.

Resciliación: Devolución de una propiedad por parte de un cliente inmobiliario, a través de la retractación del contrato de compraventa de la propiedad.

Rotación de Activos: Ingresos del periodo dividido por los activos totales del periodo.

Rotación de Inventarios: Costo de venta dividido por el Inventario Corriente.

Stock Disponible / Unidades en stock: Inmuebles terminados que están disponibles para la venta, incluyendo aquellos que están promesados.

Stock Potencial: Inmuebles en construcción, que podrían ser escriturados en los próximos 12 meses, incluyendo aquellos que están promesados.

Superficie útil para venta macrolotes (Há): Superficie que excluye calles y avenidas, que aún no se ha escriturado a la fecha del cierre de trimestre.

Tasa de Desistimiento: Promesas desistidas/ Promesas Totales

Velocidad de venta: Ventas en un trimestre / Stock disponible

Venta en blanco: venta de inmuebles antes de comenzar su construcción.

05

Estados Financieros

Estados Financieros 2020	65
Estados Consolidados de Situación Financiera	66
Estados Consolidados de Resultados	67
Cambios en el Patrimonio Neto	68
Flujos de Efectivo Directo	69
Declaración de Responsabilidad	70



Estados Financieros 2020

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 2020
- 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 2020 y 2019 (Expresados en Miles de Pesos – M\$)

ACTIVOS	Nº Nota	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	25.267.499	23.133.855
Otros activos no financieros	7	51.317	92.403
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, neto	8	14.823.775	25.114.634
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	1.668.486	1.493.124
Inventarios	10	88.704.383	96.545.434
Activos por impuestos	11	8.861.633	11.084.226
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		139.377.093	157.463.676
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos financieros	6	262.385	261.702
Otros activos no financieros	7	512.116	529.624
Cuentas por cobrar	8	1.782.378	1.910.857
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9	6.394.724	4.025.609
Inventarios	10	25.505.830	30.003.679
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	3.852.993	3.942.297
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	587.806	573.246
Plusvalía	14	-	-
Propiedades, planta y equipo	15	1.909.164	2.355.367
Activos por derecho de uso	16	14.368.313	28.638.457
Propiedades de inversión	17	87.318.027	74.134.449
Activos por impuestos diferidos	18	34.029.899	30.980.630
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		176.523.635	177.355.917
TOTAL DE ACTIVOS		315.900.728	334.819.593

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nº Nota	31-12-2020 M\$	31-12-2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	60.636.322	68.917.405
Pasivos por arrendamientos	20	4.004.558	3.813.485
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21	19.397.253	15.562.415
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9	2.581	991.314
Otras provisiones	22	8.620.411	8.857.585
Pasivos por impuestos	11	651.433	2.464.473
Provisiones por beneficios a los empleados	23	516.563	594.995
Otros pasivos no financieros	24	528.010	536.524
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		94.357.131	101.738.196
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros	19	10.555.272	10.331.843
Pasivos por arrendamientos	20	12.715.479	18.985.872
Cuentas por pagar	21	11.145.503	12.047.068
Pasivos por impuestos diferidos	18	1.298.509	1.194.127
Otras provisiones	22	21.317.464	21.535.873
Provisiones por beneficios a los empleados	23	100.474	98.008
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		57.132.701	64.192.791
TOTAL PASIVOS		151.489.832	165.930.987
PATRIMONIO			
Capital emitido	25.2	98.570.453	98.570.453
Sobreprecio en colocación de acciones		3.448.858	3.448.858
Ganancias acumuladas		26.366.314	30.447.862
Otras reservas	25.4	(6.505)	(6.505)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		128.379.120	132.460.668
Participaciones no controladoras	25.5	36.031.776	36.427.938
TOTAL PATRIMONIO		164.410.896	168.888.606
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		315.900.728	334.819.593

Estados Consolidados de Resultados

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de resultados por función	Nº Nota	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	26	48.452.101	48.418.172
Costo de ventas	27.1	(40.637.436)	(31.707.990)
Ganancia bruta		7.814.665	16.710.182
Gasto de administración	27.1	(12.119.388)	(13.853.992)
Otros ingresos	27.5	282.021	758.304
Otros gastos	27.6	(198.834)	(1.410.081)
Ingresos financieros	27.4	127.015	582.954
Costos financieros	27.4	(1.532.417)	(1.801.424)
Participación en las (pérdidas) ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	(272.905)	644.358
Resultados por unidades de reajuste	27.6	(378.732)	(357.339)
(Pérdida) ganancia antes de impuestos		(6.278.575)	1.272.962
Ingreso por impuestos a las ganancias	18	3.042.778	2.245.170
(Pérdida) ganancia procedente de operaciones continuadas		(3.235.797)	3.518.132
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
(Pérdida) ganancia		(3.235.797)	3.518.132
(Pérdida) ganancia, atribuible a			
(Pérdida) ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora	29	(4.081.548)	2.962.295
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras	25.5	845.751	555.837
(Pérdida) ganancia		(3.235.797)	3.518.132
(Pérdida) ganancia por acción			
(Pérdida) ganancia por acción básica:			
(Pérdida) ganancia por acción básica en operaciones continuas (en pesos)	29	(6,90)	5,07
(Pérdida) ganancia por acción diluidas:			<
(Pérdida) ganancia diluida por acción procedente de operaciones continuas (en pesos)	29	(6,90)	5,07

Estado de resultado integral	Nº Nota	01-01-2020 31-12-2020 M\$	01-01-2019 31-12-2019 M\$
(Pérdida) ganancia		(3.235.797)	3.518.132
Componentes de otro resultado integral antes de impuesto			
Participación de otro resultado integral de asociada, contabilizado utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuestos		-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo, antes de impuesto		-	-
Impuesto a las ganancias relativo a participación de otro resultado integral de asociada, contabilizado utilizando el método de la participación que no se reclasificará al resultado del ejercicio		-	-
Total impuesto a las ganancias relativo a otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del periodo		-	-
Total otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del ejercicio		-	-
Resultado integral total		(3.235.797)	3.518.132
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(4.081.548)	2.962.295
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		845.751	555.837
Resultado integral total		(3.235.797)	3.518.132

Cambios en el Patrimonio Neto

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (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 al 01.01.2020		98.570.453	3.448.858	-	(6.505)	(6.505)	30.447.862	132.460.668	36.427.938	168.888.606
Cambio en patrimonio										
Ganancia		-	-	-	-	-	(4.081.548)	(4.081.548)	845.751	(3.235.797)
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral		-	-	-	-	-	(4.081.548)	(4.081.548)	845.751	(3.235.797)
Dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos mínimos		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	23.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Disminución de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	-	(1.241.913)	(1.241.913)
Total de cambios en patrimonio		-	-	-	-	-	(4.081.548)	(4.081.548)	(396.162)	(4.477.710)
Saldo final al 31.12.2020	\$ 25,00	98.570.453	3.448.858	-	(6.505)	(6.505)	26.366.314	128.379.120	36.031.776	164.410.896

Flujos de Efectivo Directo

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (Expresados en Miles de Pesos – M\$)

Estado de flujos de efectivo	Nº Nota	01-01-20 31-12-2020 M\$	01-01-19 31-12-2019 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		68.818.090	69.386.754
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(30.094.789)	(59.074.957)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(10.902.387)	(16.592.912)
Dividendos pagados		(798.982)	(455.908)
Intereses recibidos		81.461	503.422
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		(1.402.310)	1.064.644
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de la operación		25.701.083	(5.168.957)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		-	(188.031)
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		1.000	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos		633	-
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		-	-
Préstamos a entidades relacionadas		(3.004.651)	(1.694.694)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		17.175	-
Compras de propiedades, planta y equipo		(331.018)	(509.217)
Cobros a entidades relacionadas		-	2.335.979
Dividendos recibidos		21	2.185.467
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión		(3.316.840)	3.323.434

Estado de flujos de efectivo (continuación)	Nº Nota	01-01-20 31-12-2020 M\$	01-01-19 31-12-2019 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de Financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones		-	18.816.241
Pagos por otras participaciones en el patrimonio		(808.606)	(661.894)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo		24.714.038	45.969.243
Pagos de préstamos		(32.561.230)	(37.177.243)
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(6.510.023)	(3.241.632)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		-	(698.006)
Intereses pagados		(4.196.089)	(3.885.855)
Dividendos pagados		(888.689)	(1.653.946)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiación		(20.250.599)	17.466.908
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		2.133.644	15.621.385
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		-	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo		2.133.644	15.621.385
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		23.133.855	7.512.470
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	25.267.499	23.133.855

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 2020, por la que asumen la responsabilidad legal correspondiente.



CANIO CORBO LIOI
RUT N° 3.712.353-6
PRESIDENTE



CARLOS ALBERTO RABAT VILAPLANA
RUT N° 6.555.191-8
VICE - PRESIDENTE



ARTURO CONCHA URETA
RUT N° 5.922.845-5
DIRECTOR



JUAN PABLO ARMAS MAC DONALD
RUT N° 6.198.258-2
DIRECTOR



PABLO IHNEN DE LA FUENTE
RUT N° 6.866.516-7
DIRECTOR



JORGE LAMA FERNÁNDEZ
RUT N° 6.370.939-5
DIRECTOR



PELAYO RABAT VILAPLANA
RUT N° 8.574.779-7
DIRECTOR



JUAN EDUARDO BAUZÁ RAMSAY
RUT: 10.234.510-K
GERENTE GENERAL



Diseño, producción y edición:

Espacio Vital Branding

www.espaciovital.cl

Fotografía:

Archivo Fotográfico

Inmobiliaria Manquehue

