



2019040056504

03/04/2019 10:35 Operador: PFRANCO  
DIVISION CONTROL FINANCIERO VALORES  
Nro Inscrip: 1147v

Santiago, 3 de abril de 2019

**Ref.: INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.  
Registro de Valores Nº 1147/2017.**

Señor  
Presidente  
Comisión para el Mercado Financiero  
PRESENTE

De acuerdo con lo dispuesto en la Norma de Carácter General Nº 30 de 1989, de esa Comisión, por medio de la presente envío presentación comercial que será entregada a los inversionistas en reunión que se efectuará el día de hoy.

Agradecemos tener por presentada esta información y dar por cumplidas las normas legales y reglamentarias sobre la materia.

Sin otro particular, lo saluda atentamente,



Fabián Wulf Werner  
Gerente General  
INMOBILIARIA MANQUEHUE S.A.





# Presentación Resultados 2018

---



Abril 2019

# Inmobiliaria Manquehue en una mirada

Inmobiliaria con 40 años de experiencia desarrollando barrios en Chile



## Desarrollo inmobiliario

41

Proyectos desarrollados

278

Etapas Terminadas

~ 14.000

Viviendas construidas

+1,6 m

M<sup>2</sup> desarrollados

+UF 28 m

Ventas futuras estimadas

22

Proyectos en cartera



## Venta de sitios y macrolotes

898 ha

de macrolotes vendidos (a 3<sup>eros</sup>)

799 ha

de sitios unifamiliares vendidos

+300 ha

Banco de terrenos actual

~ UF 8 m

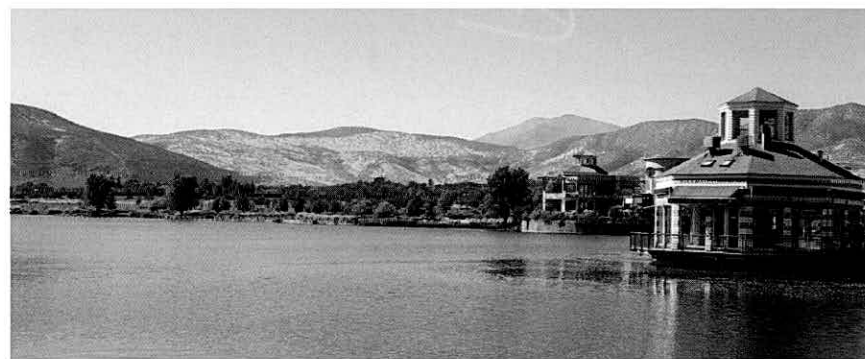
Ventas futuras estimadas

30

Condominios operando en Piedra Roja

7

Desarrolladores inmobiliarios operando en Piedra Roja



Fuente: Inmobiliaria Manquehue

Notas: Ventas futuras de desarrollo inmobiliario ajustadas por participación de IMSA en los proyectos Ciudad del Sol, los Nogales y Vía Morada

1

Entorno

2

Desempeño del período

3

Indicadores financieros

4

Otras Noticias

5

Conclusiones

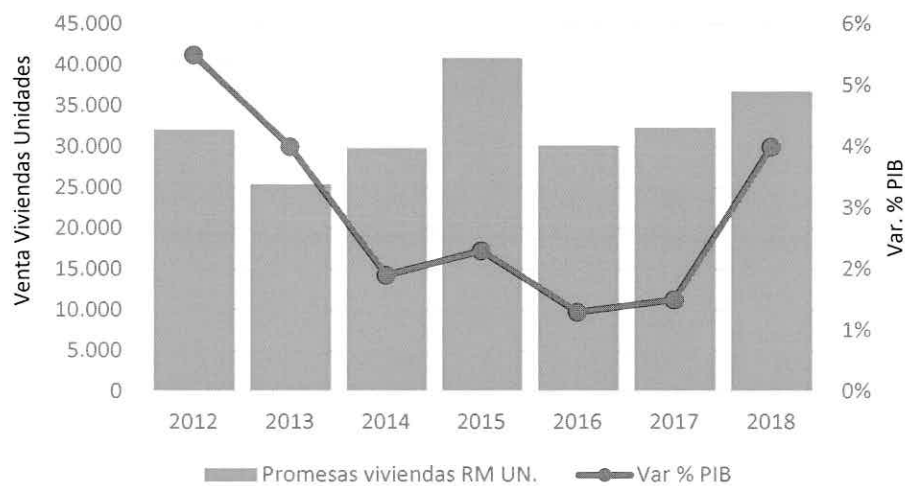
6

Anexos

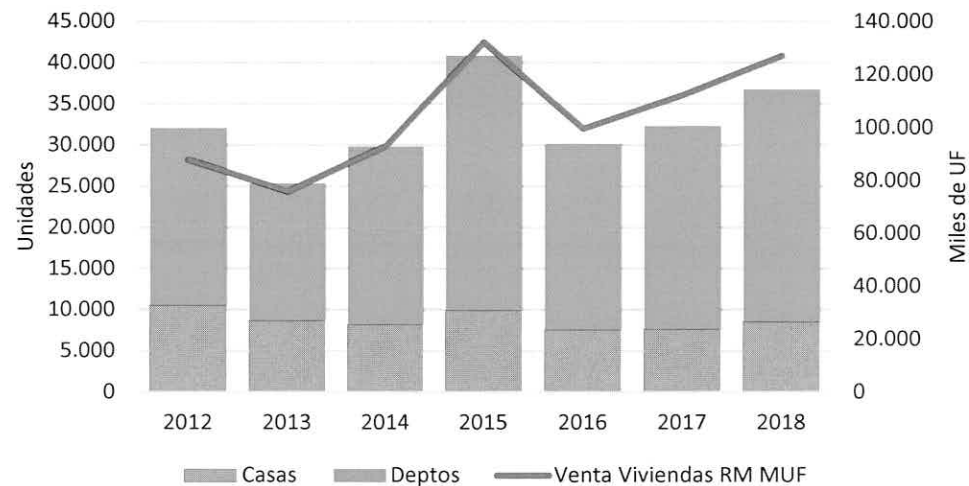
# Entorno

Perspectivas favorables impulsadas por mayor crecimiento económico junto con una Tasa de Política Monetaria estable a niveles bajos

**Evolución promesas viviendas vs Variación PIB**



**Composición Venta de Viviendas Santiago**



# Entorno Inmobiliario

Mayor demanda por departamentos respalda estrategia futura de Inmobiliaria Manquehue

Promesas viviendas nuevas

## Unidades

Distribución promesas en Un.

Vivienda nueva - Gran Santiago

Periodo 2012 - 2018

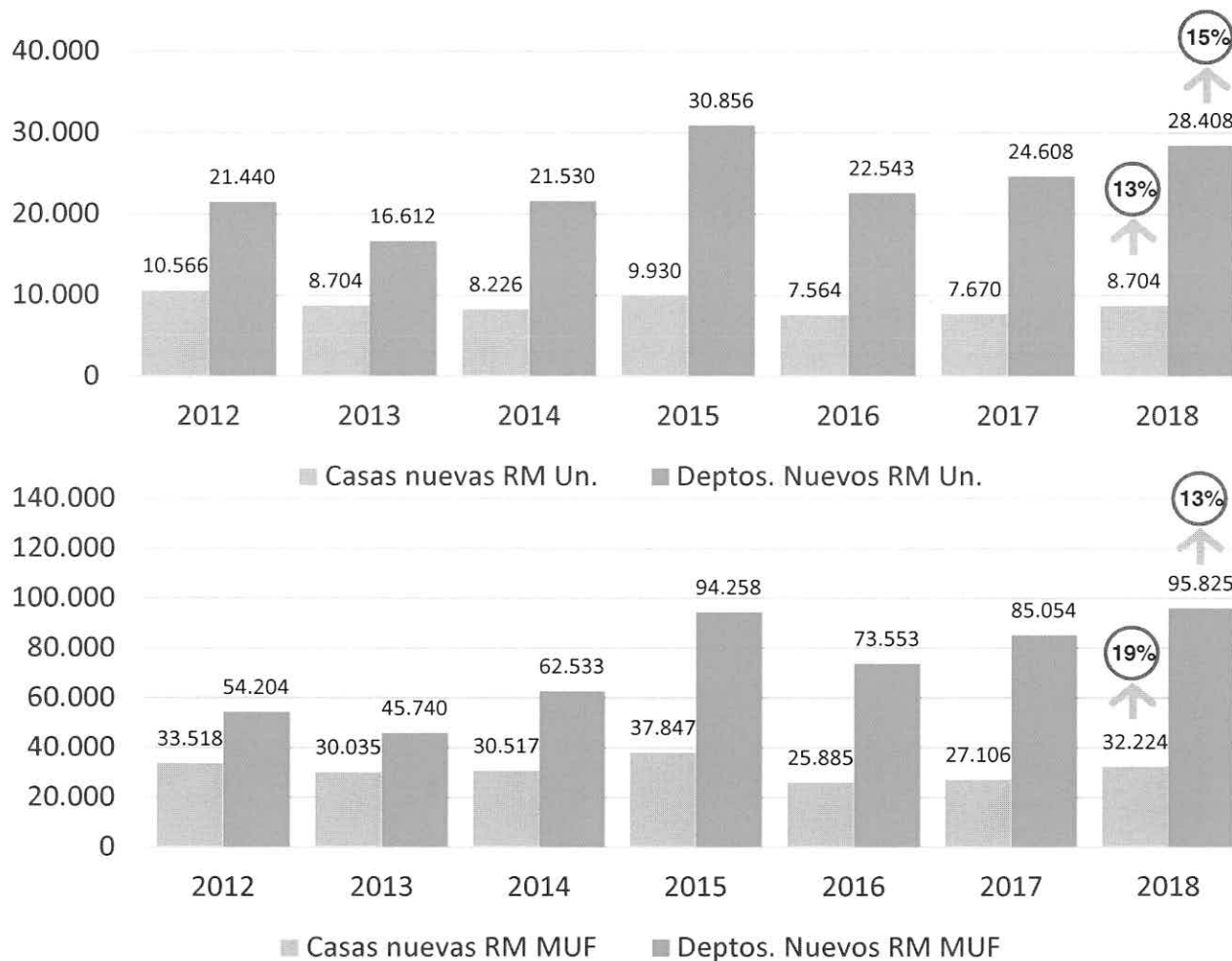


## UF

Distribución promesas en UF.

Vivienda nueva - Gran Santiago

Periodo 2012 - 2018



# Posición de Manquehue en segmento casas

Posición en la RM, se explica por nuestro liderazgo en zonas en Colina, Puente Alto y Padre Hurtado.

## Ranking TOP 10 por Inmobiliarias

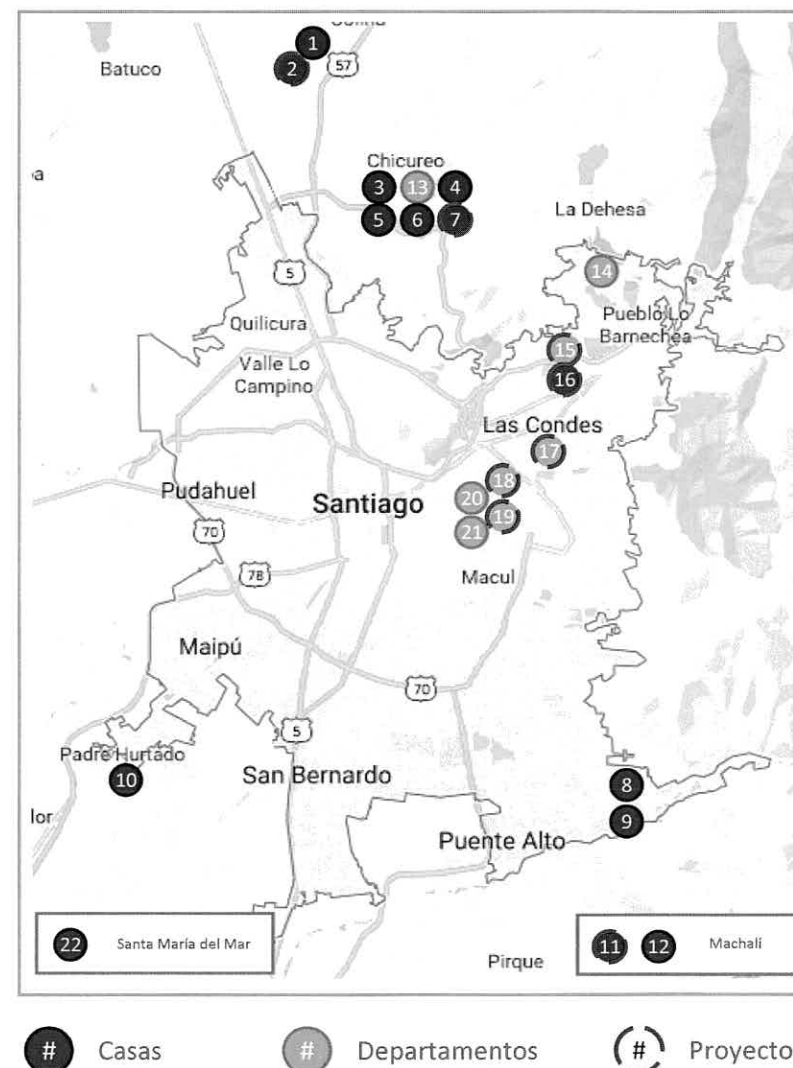
| N°<br>Ranking |  |                                                                                     | % Part.<br>Total RM |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1             | ENACO                                                                             |    | 8,5%                |
| 2             | MANQUEHUE                                                                         |    | 7,3%                |
| 3             | PY                                                                                |    | 6,8%                |
| 4             | SOCOYESA                                                                          |    | 6,5%                |
| 5             | SINERGIA                                                                          |    | 4,9%                |
| 6             | ACONCAGUA                                                                         |    | 4,6%                |
| 7             | BRICSA                                                                            |   | 4,5%                |
| 8             | BESALCO                                                                           |  | 3,4%                |
| 9             | RIOS LARRAIN                                                                      |  | 2,5%                |
| 10            | LO CAMPINO                                                                        |  | 2,7%                |

## Ranking TOP 10 por Comunas

| N°<br>Ranking |               |                                                                                       | % Part.<br>Total RM |
|---------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1             | Colina        |    | 27%                 |
| 2             | Lo Barnechea  |    | 12%                 |
| 3             | Puente Alto   |    | 12%                 |
| 4             | Buín          |    | 11%                 |
| 5             | Lampa         |    | 10%                 |
| 6             | Padre Hurtado |    | 9%                  |
| 7             | La Florida    |   | 7%                  |
| 8             | Pudahuel      |  | 5%                  |
| 9             | Maipú         |  | 4%                  |
| 10            | San Bernardo  |  | 4%                  |

# Cartera de proyectos

22 proyectos en comunas de alto potencial



Fuente: Inmobiliaria Manquehue, Google Maps

1. Ubicado en Machalí, VI región del Libertador General Bernardo. O'Higgins
2. Vía Morada II (16) corresponde a proyecto de venta de sitios unifamiliares para construcción de casas

# Cartera de proyectos (detalles)

Cartera de 22 proyectos con ventas estimadas de UF 28,1 millones

| Proyectos                      | Comuna        | Unidades totales | Precio promedio (UF) | Ventas futuras (UF) |
|--------------------------------|---------------|------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Proyecto vigentes</b>       |               |                  |                      |                     |
| 1. 🏠 Alto Hacienda             | Piedra Roja   | 195              | 15.900               | 3.100.500           |
| 2. 🏠 Los Montes                | Piedra Roja   | 202              | 8.584                | 1.733.968           |
| 3. 🏠 Agua Piedra               | Piedra Roja   | 114              | 12.400               | 1.413.600           |
| 4. 🏠 Aguas Claras              | Piedra Roja   | 120              | 10.066               | 1.207.920           |
| 5. 🏠 Los Robles                | Piedra Roja   | 121              | 9.985                | 1.208.185           |
| 6. 🏠 Fundo San Miguel          | Colina        | 550              | 3.296                | 1.812.800           |
| 7. 🏠 Estancia Liray            | Colina        | 537              | 3.296                | 1.769.952           |
| 8. 🏠 Cumbres del Peñón         | Puente Alto   | 438              | 6.154                | 2.695.452           |
| 9. 🏠 Ciudad del Sol            | Puente Alto   | 956              | 3.144                | 1.504.289           |
| 10. 🏠 Alto la Cruz             | Padre Hurtado | 618              | 3.629                | 2.242.722           |
| 11. 🏠 El Recreo                | Machalí       | 780              | 3.327                | 2.595.060           |
| 12. 🏠 Manquehue Sur            | Machalí       | 99               | 5.400                | 534.600             |
| 13. 🏠 Vía Morada II            | Vitacura      | 20               | 14.504               | 290.080             |
| 14. 🏠 Santa María del Mar      | Santo Domingo | 83               | 3.011                | 249.900             |
| <b>Sub-Total Casas</b>         |               | <b>4.834</b>     | <b>4.625</b>         | <b>22.359.028</b>   |
| 15. 🏢 Parque Los Nogales       | Lo Barnechea  | 218              | 15.373               | 1.675.657           |
| 16. 🏢 Vía Morada I             | Vitacura      | 60               | 30.515               | 915.450             |
| 17. 🏢 Mirador del Golf         | Piedra Roja   | 53               | 13.340               | 707.016             |
| 18. 🏢 El Vergel                | Providencia   | 70               | 10.009               | 700.630             |
| 19. 🏢 Manuel Montt             | Ñuñoa         | 133              | 4.512                | 600.096             |
| 20. 🏢 Teniente Montt           | Ñuñoa         | 59               | 6.827                | 402.793             |
| 21. 🏢 Los Alerces              | Ñuñoa         | 112              | 3.281                | 367.472             |
| 22. 🏢 Víctor Rae               | Las Condes    | 26               | 13.216               | 343.616             |
| <b>Sub-Total Departamentos</b> |               | <b>731</b>       | <b>7.815</b>         | <b>5.712.734</b>    |
| <b>Total</b>                   |               | <b>5.565</b>     |                      | <b>28.071.762</b>   |

Fuente: Inmobiliaria Manquehue

Nota: Venta futura de cartera de proyectos ajustadas por participación de IMSA en los proyectos Ciudad del Sol (50%), los Nogales (50%) y Vía Morada I (50%)

# Piedra Roja

Ventas y promesas en el último trimestre 2018, muestran la recuperación de Piedra Roja

## A Sector La Ñipa

Superficie útil: 149 hectáreas

Precio promedio: 2,3 UF/m<sup>2</sup>

Venta esperada: UF 3,5 m

## B Sector La Laguna

Superficie útil: 23 hectáreas

Precio: 8,4 UF/m<sup>2</sup>

Venta esperada: UF 1,9 m

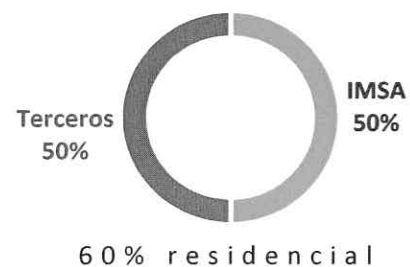
## C Sector Alto Hacienda

Superficie útil: 135 hectáreas

Precio promedio: 2,0 UF/m<sup>2</sup>

Venta esperada: UF 2,7 m

### Uso de Suelo Proyectado



### Destacados

#### *Ventas 2018*

0,9 Há Equip.  
23,7 Há Indesa  
**MUF 331**

#### *Promesas 2018*

7,1 Há Sinergia  
Residenc.  
**MUF 201**

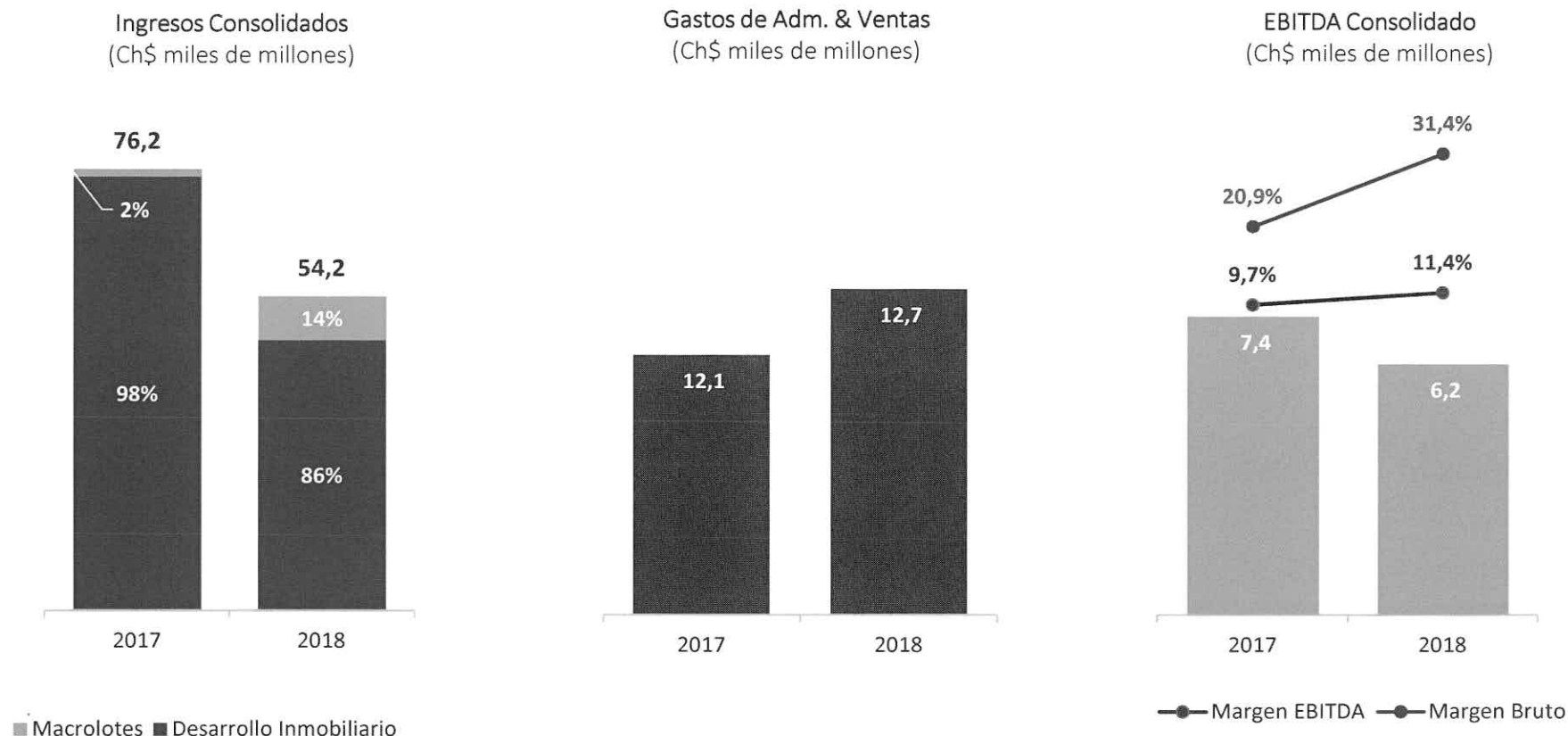
Fuente: Inmobiliaria Manquehue, Google Earth

1. Consideran el 100% de la propiedad de Piedra Roja (IMSA es dueño del 68,3% de Piedra Roja). Cifras al 31 de diciembre de 2017

|   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 | Entorno                 |
| 2 | Desempeño del período   |
| 3 | Indicadores financieros |
| 4 | Otras Noticias          |
| 5 | Conclusiones            |
| 6 | Anexos                  |

# Resultados del período

Estrategia aplicada de menor stock disponible afectó ritmo de ventas inmobiliarias. Margen sobre ventas mejora por venta de activos prescindibles y macrolotes.

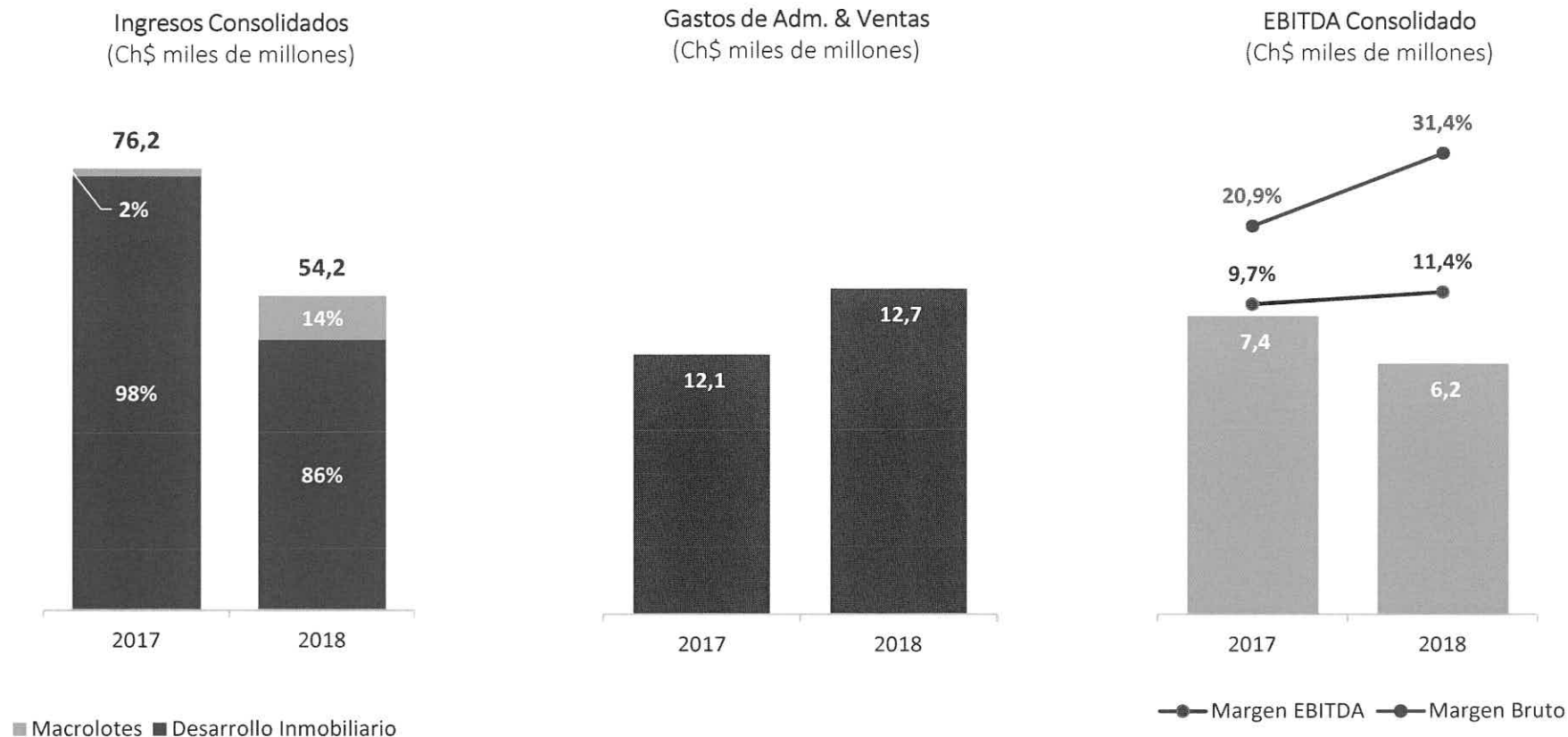


Nota: Cifras al 31.12 de cada año

(\*) Venta inmobiliaria incluye proyecto en control conjunto (Ciudad del Sol) al 50%

# Resultados del período

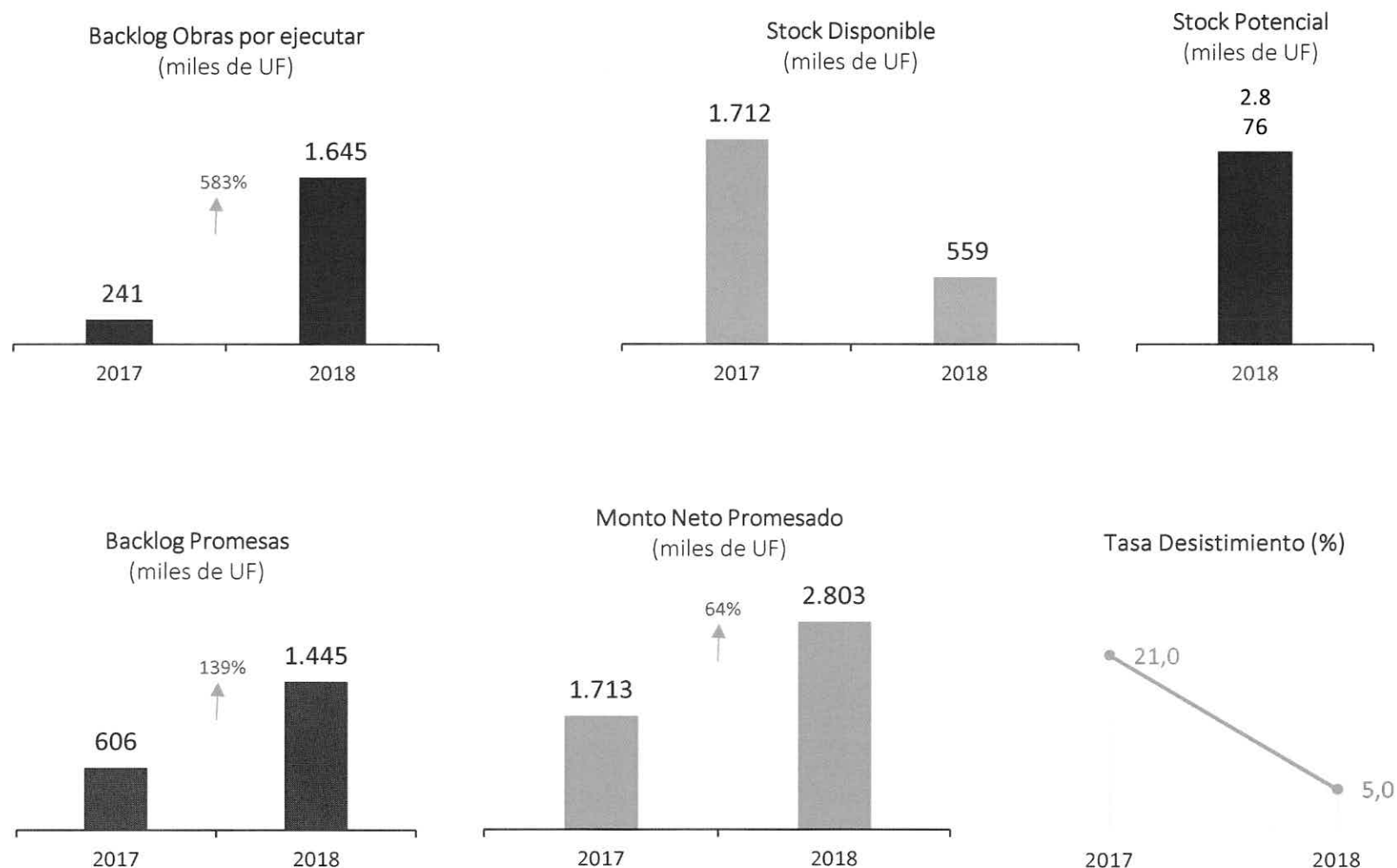
Estrategia aplicada de menor stock disponible afectó ritmo de ventas inmobiliarias. Margen sobre ventas mejora por venta de activos prescindibles y macrolotes.



Nota: Cifras al 31.12 de cada año

# Indicadores de Gestión

Favorable tendencia – Ejecución en línea con la Estrategia



Nota: Cifras al 31.12 de cada año

**Backlog obras por ejecutar:** Corresponde al monto del contrato de obras ya iniciadas, descontando el avance a la fecha del análisis.

**Stock Disponible:** 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.

# Desempeño del período

Exitosa adecuación a entornos económicos desafiantes mediante oferta innovadora y sólido balance



- 1 Los Ingresos Consolidados alcanzaron MM\$54.192 disminuyendo un 29% por menor venta inmobiliaria
- 2 El EBITDA alcanzó los MM\$6.176 con una disminución de 16%
- 3 Los GAV alcanzaron MM\$ 12.677 un aumento de 4% por partida de nuevos proyectos
- 4 El Margen Bruto Consolidado alcanzó los MM\$ 17.013, representando un aumento de un 7%
- 5 Las promesas netas acumuladas crecieron un 64%, alcanzando MUF 2.803. Backlog de promesas aumentó en un 139%, alcanzando MUF 1.445
- 6 Nuevos paños promesados en 2018 para el desarrollo de edificios de departamentos, hacen crecer la cartera a 22 proyectos

1

Entorno

2

Desempeño del período

3

Indicadores financieros

4

Otras Noticias

5

Conclusiones

6

Anexos

# Sólida Posición Financiera para Crecer

Endeudamiento en niveles sanos para desarrollo de proyectos

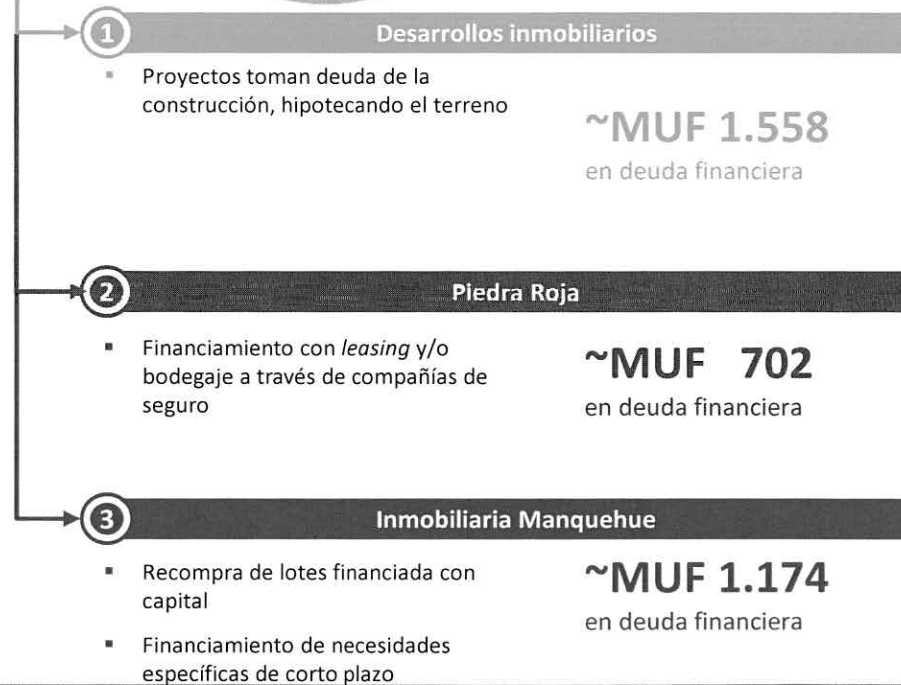
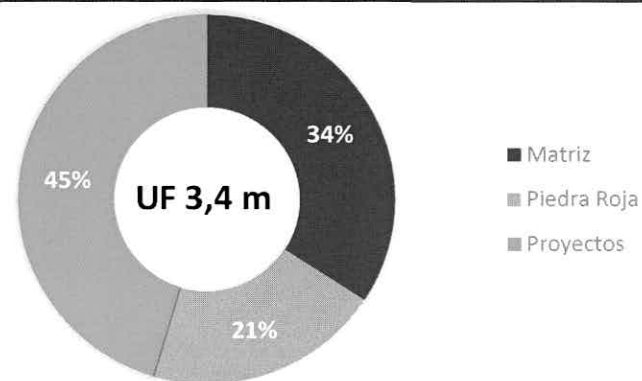
## Evolución Deuda Financiera

### Composicion deuda (MUF)

■ Matriz ■ Piedra Roja ■ Proyectos



## Mix de Deuda año 2018

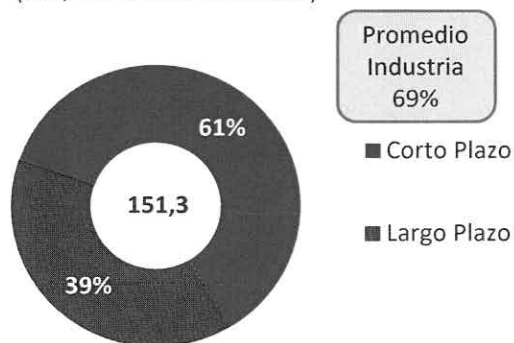


Fuente: Inmobiliaria Manquehue, CMF

# Sólida Posición Financiera para Crecer

Política financiera conservadora junto con indicadores sanos, otorga buena base para capturar crecimientos futuros

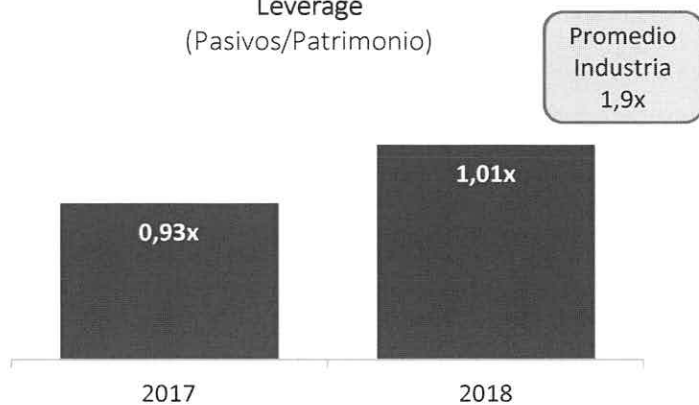
Deuda Financiera Consolidada  
(Ch\$ miles de millones)



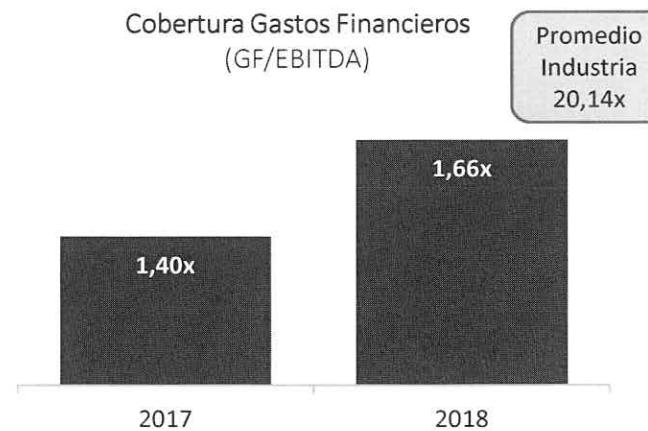
Liquidez Corriente



Leverage  
(Pasivos/Patrimonio)



Cobertura Gastos Financieros  
(GF/EBITDA)



Nota: Cifras al 31.12 de cada año

|   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 | Entorno                 |
| 2 | Desempeño del período   |
| 3 | Indicadores financieros |
| 4 | Otras Noticias          |
| 5 | Conclusiones            |
| 6 | Anexos                  |

## Otras Noticias

- Aumento de Capital & OPA
  - 25 Enero 2019
  - Colocación de 221.833.490 acciones
    - Emisión de 88.733.398 acciones
    - Recaudación: MUF 676
  - Bolsa Comercio Santiago: MANQUEHUE
- Citación a Junta Ordinaria de Accionistas
  - Fecha: 9:00 hrs - 24 de Abril, 2019
  - Lugar: Av. Santa María 6350, piso 5, Santiago
  - Materias: Aprobación Balance y Resultados; Elección del Directorio; Dividendo, entre otras materias
  - Compañía se acoge voluntariamente al Art 50 Bis de la Ley de Sociedades Anónimas.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 | Entorno                 |
| 2 | Desempeño del período   |
| 3 | Indicadores financieros |
| 4 | Otras Noticias          |
| 5 | Conclusiones            |
| 6 | Anexos                  |

# Conclusiones

Exitosa adecuación a entornos económicos desafiantes mediante oferta innovadora y sólido balance



- 1 **Industria inmobiliaria creciente con sólidos fundamentos de largo plazo**
- 2 **Mayor desarrollador de barrios residenciales con fuerte posicionamiento en los mercados en que opera**
- 3 **Concreta cartera de proyectos en el corto y mediano plazo en zonas de alto crecimiento inmobiliario**
- 4 **Pilares estratégicos de crecimiento claros, que permitirán una mayor diversificación**
- 5 **Sólida posición financiera para ejecución de estrategia de largo plazo**
- 6 **Directorio y administración con vasta trayectoria en mercado inmobiliario**



---

**Contacto Inversionistas:**

Martín Swett Tobar

Gerente de Finanzas

[martin.swett@imanquehue.com](mailto:martin.swett@imanquehue.com)

Álvaro Badilla Prado

Subgerente de Control de Gestión

[alvaro.badilla@imanquehue.com](mailto:alvaro.badilla@imanquehue.com)

(56-2) 2750 7900

Avenida Santa María 6.350, oficina 401

Vitacura- Santiago, Chile

[www.imanquehue.com/inversionistas/](http://www.imanquehue.com/inversionistas/)

# Declaración Sobre Expectativas Futuras

---

Los antecedentes contenidos en esta presentación han sido preparados solamente para propósitos informativos. Las declaraciones contenidas en esta presentación en relación con perspectivas del negocio de la Compañía, las proyecciones de operación, resultados financieros, el potencial de crecimiento de la empresa, el mercado y las estimaciones macroeconómicas son meras previsiones y se basan en las expectativas de gestión en relación con el futuro de la Compañía. Estas expectativas son altamente dependientes de los cambios en el mercado, requisitos legales y regulatorios, el rendimiento económico general, la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre expectativas futuras hacen relación solo a la fecha en que son hechas, y la Compañía no se hace responsable de actualizar públicamente ninguna de ellas, existiendo nueva información, eventos futuros u otros. Los estados financieros de la Compañía incluyen mayor información sobre riesgos asociados al negocio y están disponibles en el sitio [www.imanquehue.com/inversionistas/](http://www.imanquehue.com/inversionistas/)

# ANEXOS

---

- *Estado de Resultado*
- *Resumen Balance*

# Estado de Resultados Consolidado

## Resumen Estado de Resultados Consolidado (M\$)

| Partida                                   | dic-18            | % sobre<br>ventas | dic-17            | % sobre<br>ventas | Variación<br>dic-18/dic-17 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| Ingresos de actividades ordinarias        | 54.191.756        | 100,0%            | 76.169.892        | 100,0%            | -29%                       |
| (Costo de Ventas)                         | -37.178.515       | -68,6%            | -60.284.604       | -79,1%            | -38%                       |
| <b>Ganancia Bruta</b>                     | <b>17.013.241</b> | <b>31,4 %</b>     | <b>15.885.288</b> | <b>20,9 %</b>     | <b>7 %</b>                 |
| Gasto de administración                   | -12.677.326       | -23,4%            | -12.133.307       | -15,9%            | 4%                         |
| <b>Resultado Operacional</b>              | <b>4.335.915</b>  | <b>8,0 %</b>      | <b>3.751.982</b>  | <b>4,9 %</b>      | <b>16 %</b>                |
| <b>Resultado No Operacional</b>           | <b>-147.165</b>   | <b>-0,3 %</b>     | <b>-1.548.200</b> | <b>-2,0 %</b>     | <b>90 %</b>                |
| Impuesto a las ganancias                  | -677.467          | 3,8%              | -231.644          | -0,6%             | 363%                       |
| <b>Ganancia (pérdida)</b>                 | <b>3.511.283</b>  | <b>6,5 %</b>      | <b>1.972.138</b>  | <b>2,6 %</b>      | <b>78 %</b>                |
| Ganancia propietarios controladora        | 3.209.399         | 5,9%              | 1.449.526         | 1,9%              | 121%                       |
| Ganancia participaciones no controladoras | 301.884           | 0,6%              | 522.612           | 0,7%              | -42%                       |
| <b>EBITDA</b>                             | <b>6.175.783</b>  | <b>11,4 %</b>     | <b>7.351.784</b>  | <b>9,7 %</b>      | <b>-16 %</b>               |

# Balance Consolidado

## Resumen Balance Consolidado Inmobiliaria Manquehue S.A. (M\$)

|                                                             | dic.-18            | dic.-17            | Δ Variación  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Activos Corrientes                                          | 128.552.465        | 110.018.172        | 16,8%        |
| Activos No Corrientes                                       | 172.450.972        | 179.352.190        | -3,8%        |
| <b>Total Activos</b>                                        | <b>301.003.437</b> | <b>289.370.362</b> | <b>4,0 %</b> |
| Pasivos Corrientes                                          | 92.703.436         | 73.358.827         | 26,4%        |
| Pasivos No Corrientes                                       | 58.631.551         | 66.266.968         | -11,5%       |
| Participaciones no controladoras                            | 36.594.932         | 37.801.835         | -3,2%        |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora | 113.073.518        | 111.942.732        | 1,0%         |
| <b>Total de patrimonio y pasivos</b>                        | <b>301.003.437</b> | <b>289.370.362</b> | <b>4,0 %</b> |