



Junio
2009

Informe trimestral

INTRODUCCION 01

El presente informe del primer semestre 2009 entrega información complementaria a los estados financieros de la Compañía e incluye los hechos más relevantes ocurridos durante el período. Su objetivo es brindar apoyo a los analistas y accionistas de Paz Corp en el seguimiento y entendimiento de la evolución de los negocios de la compañía

Paz Corp S.A. es una sociedad que desarrolla proyectos inmobiliarios a través de las marcas Paz-Froimovich y Paz, principalmente para los estratos medios de la población. La Compañía ejecuta la mayoría de las etapas y procesos que contempla el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en que participa, incluyendo la arquitectura, la ejecución y supervisión de la construcción, la publicidad y la comercialización. Además la Compañía entrega financiamiento a clientes a través de Vive Sociedad de Leasing Inmobiliario S.A.

PRINCIPALES RESULTADOS DEL PERIODO ENERO- JUNIO 2009

- Escrituras ⁽¹⁾: 1.388 unidades equivalentes a MUF2.541
(Un aumento en términos de UF de un 16% respecto del año anterior)
- Promesas ⁽¹⁾: 510 unidades + oficinas equivalentes a MUF1.215
(Una caída en términos de UF de 76% respecto del año anterior)
- Ingresos de Explotación ⁽²⁾: \$21.084 millones (un aumento de un 18%)
- Ebitda ⁽²⁾: \$957 millones (una caída de 32%)
- Utilidad Neta: Pérdida de \$2.434 millones (una disminución de 283%)

PRINCIPALES RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2009

- Escrituras ⁽¹⁾: 803 unidades equivalentes a MUF1.352
(Un aumento en términos de UF de un 10% respecto del año anterior)
- Promesas ⁽¹⁾: 45 unidades equivalentes a MUF 343
(Una caída en términos de UF de 84% respecto del año anterior)
- Ingresos de Explotación ⁽²⁾: \$10.890 millones (un aumento de un 18%)
- Ebitda ⁽²⁾: Pérdida de \$665 millones.
- Utilidad Neta: Pérdida de \$1.747 millones.

(1): se refiere al 100% de los proyectos bajo marca PAZ y Paz Froimovich, independiente del porcentaje de propiedad que Paz Corp tiene en dichos proyectos
(2): en base a los Estados Financieros de Consolidación Proporcional

Hechos destacados del primer semestre:

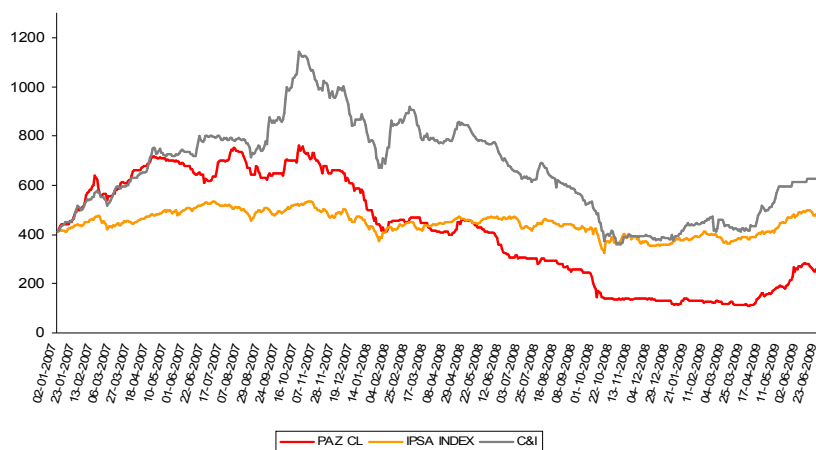
- ☑ Con fecha 19 de junio 2009, el grupo controlador de Paz Corp S.A. suscribió un acuerdo de inversión con PLA Residencial Fund III Chile, LP (PLA Chile) En el acuerdo de inversión la familia Paz se comprometió a aprobar en junta de accionistas un aumento de capital por la suma de MM\$18.250, mediante la emisión de 91.250.000 nuevas acciones de pago, en el precio de \$200 por acción, y a ceder a PLA Chile los derechos de suscripción preferente que le correspondan en dicho aumento de capital. Por su parte, y sujeto a los términos y condiciones que en el acuerdo de inversión se establecen, PLA Chile se obligó a suscribir y pagar todas las acciones a que tendría derecho la familia Paz en el referido aumento de capital y cualquier remanente de acciones que no sea suscrita por los demás accionistas de la Sociedad.
- ☑ Con fecha 10 de agosto 2009, el Directorio de Paz Corp acordó citar a una junta extraordinaria de accionistas a celebrarse el día 31 de agosto de 2009, a fin de tratar y pronunciarse sobre las siguientes materias: a). Dejar sin efecto la parte del aumento de capital acordado en junta extraordinaria de accionistas de fecha 10 de julio de 2007, en lo que corresponde a la emisión de las 1.750.000 acciones reservadas para planes de compensación de trabajadores de la Sociedad y sus filiales; b). Aumentar el capital de la Sociedad mediante la emisión de 93.000.000 nuevas acciones de pago, a ser colocadas conforme al precio y demás condiciones que acuerde la junta extraordinaria de accionistas, debiendo reservarse 1.750.000 acciones de dicho aumento de capital a planes de compensación para trabajadores de la Sociedad y sus filiales, en los términos del artículo 24 de la ley N°18.046, entre otros. El aumento de capital tendrá por objeto financiar el plan de inversiones inmobiliarias y nuevos proyectos de la Sociedad para los próximos años. El Directorio resolvió convocar a la referida junta extraordinaria de accionistas luego de concluido satisfactoriamente el due diligence de la Sociedad y sus filiales que llevó a cabo el fondo inmobiliario PLA Residencial Fund III Chile, LP

Indicadores de interés

	1S08	1S09
Precio Mínimo	\$ 300	\$109
Precio Máximo	\$ 460	\$ 286
Precio de Cierre	\$ 300	\$ 249
Capitalización Bursátil (millones de pesos)	\$ 57.115	\$47.311
Capitalización Bursátil (millones de dólares)	US\$110	US\$89
Valor Bolsa/Libro	1,05	0,90
Precio/Utilidad (*)	10,99	n.a
Margen Neto (ROS)	7%	-11,5%
Margen Operacional	3%	-4,9%
Margen Ebitda	8%	5%
ROE (*)	11%	-3%

(*) En base a la utilidad de los últimos 12 meses

Evolucion Precio Accion -IPSA -C&I

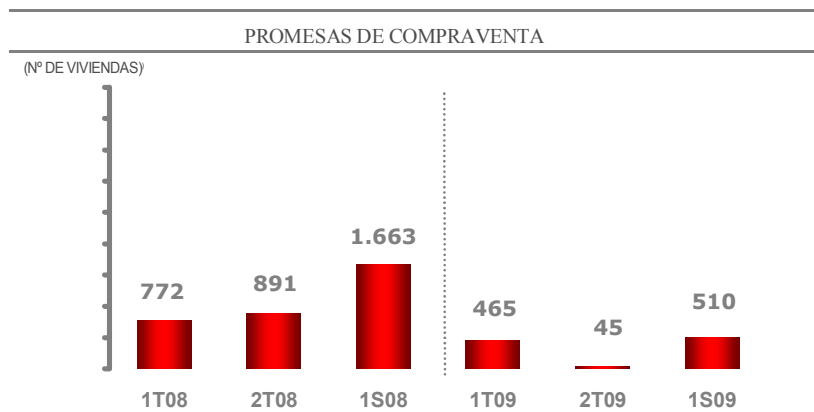
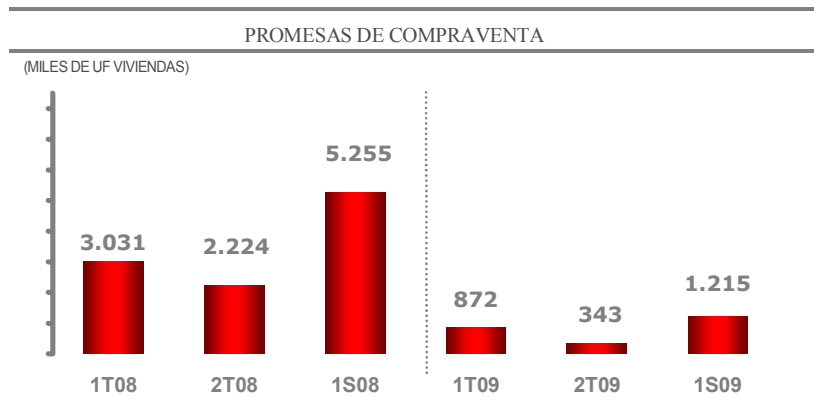


PROMESAS, ESCRITURAS, LANZAMIENTOS INVENTARIO DE PROMESAS Y STOCKS

02

2.1. PROMESAS DE COMPRAVENTA

Durante el primer semestre de 2009 las promesas netas de viviendas fueron 510 unidades equivalentes a MUF1.236 (US\$ 31 millones). El precio promedio de las viviendas prometadas pasó de UF1.897 (junio 2008) a UF2.424. A junio 2009 el total de promesas incluyendo oficinas es de MUF1.215, por el desistimiento de oficinas por UF21.027. El nivel de participación de Paz en el total de promesas concretadas fue de un 44% a junio de 2009. Esta variación en el nivel de actividad, disminución de las promesas, no se ve reflejado en los estados financieros de la Compañía ya que los ingresos sólo se reconocen al momento de la firma de las escrituras de compraventa.



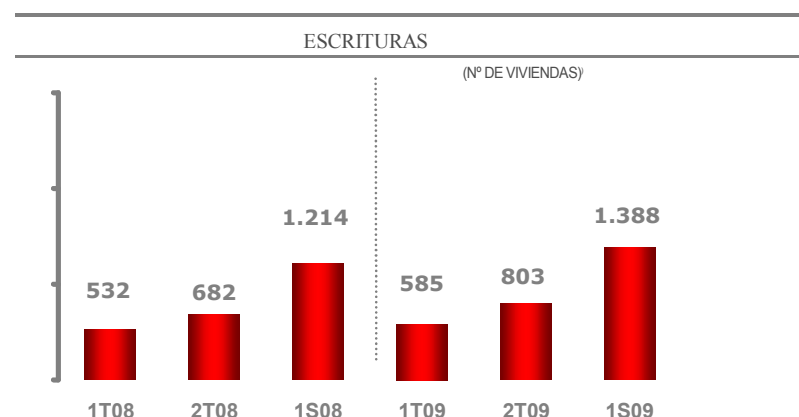
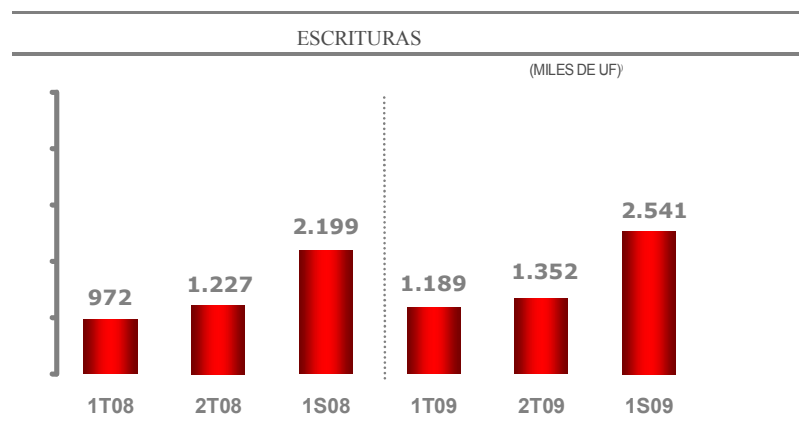
Nota: A junio 2008 las promesas de oficinas fueron MUF2.100 y las de viviendas MUF3.155, lo que totaliza promesas por MUF5.255

2.2. ESCRITURAS DE COMPRAVENTA

Es importante señalar que el nivel de escrituración de la Compañía depende fundamentalmente de las fechas en que se concreta la recepción municipal de los distintos proyectos, las cuales son cíclicas durante cada año calendario. Esto influye en los resultados de la Compañía, ya que los ingresos provenientes de los proyectos inmobiliarios sólo se reconocen al momento de la firma de las escrituras de compraventa.

Durante el primer semestre de 2009 se escrituraron 1.388 unidades equivalentes a MUF2.541, (US\$64 millones), lo que representa un aumento en términos de UF de un 16% respecto al año anterior. Durante este segundo trimestre se inició la escrituración de 5 nuevos proyectos: Santiago Buen Vivir (Santiago), Borde Vicuña(Santiago), Pop (Providencia), Ego (Providencia), y Mar del Sur (Concepción).

El precio promedio de las viviendas escrituradas aumentó de UF1.811 a UF1.831 (un aumento de 1%), El nivel de participación de PAZ del total de escrituras fue de un 38% a junio de 2009



2.3 LANZAMIENTOS DE VENTA

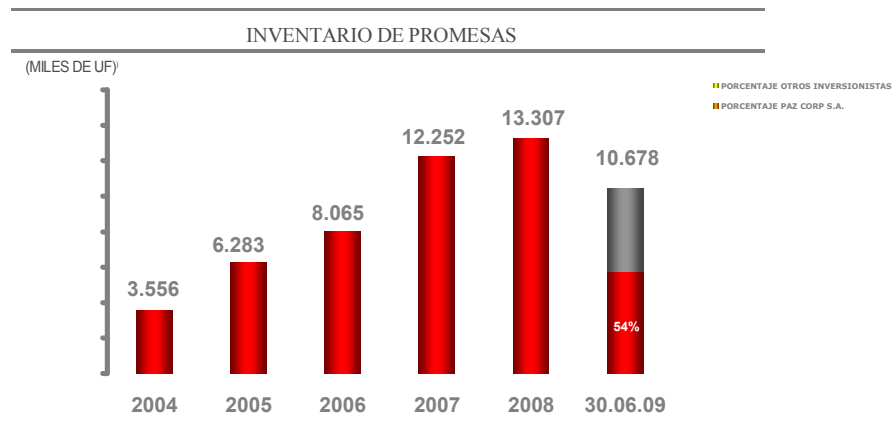
PAZ ha implementado una política de lanzamientos y de manejo de stocks más conservadora, producto de la complejidad del actual panorama. Concordante con esta política, se decidió postergar numerosos proyectos ya lanzados a la venta y por lanzarse. Nuestro objetivo era claro, disminuir al máximo nuestro stock de unidades disponibles y potenciar aquellos proyectos que si tenían la construcción iniciada.

En el mes de abril se incorporan dos proyectos en Pudahuel: Buen Vivir la Travesía (200 un) y Buen Vivir Teniente Cruz (144 un), ambos proyectos están acogidos a los nuevos subsidios de gobierno DS04.

2.4. INVENTARIO DE PROMESAS

A junio 2009 el inventario de promesas de compraventa ascendió a MUF10.678 (US\$ 269 millones). Estos contratos se convertirán en escrituras de compraventa en la medida que los proyectos respectivos obtengan la recepción municipal correspondiente con lo cual se podrá registrar el ingreso.

Cabe destacar que respecto del primer semestre 2008, la participación de Paz Corp en el stock de promesas creció desde un 47% a 54%, lo que permitirá a futuro reconocer un mayor ingreso en la Compañía.



2.5. EVOLUCIÓN STOCK

Un.	Dic-08				Movimiento Ene - Jun 09				Jun-09			
	Stock	Escrituras	Promesas	Disponible	Lanz	Susp.	Escrituras	Promesas	Stock	Escrituras	Promesas	Disponible
PAZ PONIENTE	9.800	3.567	3.891	2.342	344	(1.041)	745	(1.173)	9.103	4.312	2.718	2.073
PAZ ORIENTE	3.096	1.482	836	778	-	-	507	(260)	3.096	1.989	576	531
PAZ REGIONES	3.354	249	1.754	1.351	-	(736)	132	(283)	2.618	381	1.471	766
TOTAL	16.250	5.298	6.481	4.471	344	(1.777)	1.384	(1.716)	14.817	6.682	4.765	3.370
		32,6%	39,9%	27,5%					45,1%	32,2%	22,7%	

2.6. STOCK DISPONIBLE DE VIVIENDAS

Un.	Disponible a Junio 2009	Proyectos const. iniciada	Entrega inmediata	Escriturando	
				Menos de un año	Más de un año
PAZ PONIENTE	2.073	1.552	521	350	171
PAZ ORIENTE	531	72	459	444	15
PAZ REGIONES	766	654	112	112	-
TOTAL	3.370	2.278	1.092	906	186
%		67,6%	32,4%	26,9%	5,5%

03

RESUMEN DE PROYECTOS y TERRENOS

3.1. DATOS RELEVANTES

	1T08	2T08	1T09	2T09
Lanzamientos de venta (n° de proyectos)	1	-	-	2
Lanzamientos de venta (ventas potenciales en UF)	279.825	-	-	343.030
Proyectos que obtuvieron recepción municipal	5	7	4	4
Proyectos que iniciaron escrituración	4	4	3	5

3.2. PROYECTOS EN DESARROLLO AL 30.06.09

PROYECTOS HABITACIONALES	% PROMEDIO PAZCORP	NUMERO DE PROYECTOS	NUMERO DE UNIDADES	TOTAL DE UNIDADES ESCRITURADAS	TOTAL PROMESADO		STOCK DISPONIBLE		% DE VENTA	% AVANCE DE OBRA
					UN	UF	UN	UF		
PROYECTOS EN ESCRITURACIÓN										
PROYECTOS EN ESCRITURACIÓN MENOS DE UN AÑO	33,2%	26	4.616	2.646	1.064	1.996.163	906	1.977.498	80,4%	100,0%
PROYECTOS EN ESCRITURACIÓN MÁS DE UN AÑO	40,8%	19	4.284	4.036	62	136.060	186	316.217	95,7%	100,0%
PROYECTOS EN DESARROLLO - CONSTRUCCION INICIADA	58,2%	21	5.917	-	3.639	5.313.020	2.278	4.165.999	61,5%	69,8%
TOTAL	45,4%	66	14.817	6.682	4.765	7.445.244	3.370	6.459.714	77,3%	90,4%
PROYECTOS EN VENTA - SIN INICIO DE CONSTRUCCIÓN										
PROYECTOS EN VENTA - SIN INICIO DE CONSTRUCCIÓN	65,1%	4	1.577	-	647	1.038.662	930	2.012.476	41,0%	-
TOTAL GENERAL	47,3%	70	16.394	6.682	5.412	8.483.905	4.300	8.472.190	73,8%	85,2%

PROYECTOS OFICINAS	% PROMEDIO PAZCORP	NUMERO DE PROYECTOS	NUMERO DE MT2	TOTAL DE MT2 ESCRITURADOS	TOTAL PROMESADO		STOCK DISPONIBLE		% DE VENTA	% AVANCE DE OBRA
					MT2	UF	MT2	UF		
PROYECTOS EN ESCRITURACIÓN										
PROYECTOS EN ESCRITURACIÓN MENOS DE UN AÑO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROYECTOS EN ESCRITURACIÓN MÁS DE UN AÑO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROYECTOS EN DESARROLLO - CONSTRUCCION INICIADA	61,2%	3	31.255	-	27.021	2.195.012	4.234	269.605	86,5%	71,8%
TOTAL	61,2%	3	31.255	-	27.021	2.195.012	4.234	269.605	86,5%	71,8%
PROYECTOS EN VENTA - SIN INICIO DE CONSTRUCCIÓN										
PROYECTOS EN VENTA - SIN INICIO DE CONSTRUCCIÓN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	61,2%	3	31.255	-	27.021	2.195.012	4.234	269.605	86,5%	71,8%

3.3. BANCO DE TERRENOS AL 30.06.09

BANCO DE TERRENOS	% PROMEDIO PAZCORP	NUMERO DE PROYECTOS	VALOR TERRENO UF	DEUDA TERRENO UF
VIVIENDA	88,8%	19	809.429	578.597
OFICINAS	69,2%	3	250.243	154.246
TOTAL	84,2%	22	1.059.673	732.843

ANÁLISIS FINANCIERO

04

4.1. ESTADO DE RESULTADOS DE CONSOLIDACIÓN PROPORCIONAL

(Desde el 1 de enero de 2009 al 30 de junio de 2009, en miles de pesos)

Con el propósito de mostrar una visión más completa del volumen de los negocios en que participa Paz Corp S.A., a contar del segundo semestre del año 2006, la Compañía ha confeccionado los Estados Financieros Consolidados Proporcionales, en base a la Norma Internacional de Contabilidad N°31, (NIC31). La metodología consiste en aplicar la participación que tiene Paz Corp S.A., en los activos, pasivos, gastos e ingresos de las sociedades filiales y coligadas, una vez que se han eliminado entre ellas las cuentas por cobrar y pagar relacionadas, los efectos que pudieran haber en los resultados producto de estas transacciones, y los efectos de utilidades no realizadas entre las empresas que consolidan en este mecanismo.

Los estados financieros de consolidación proporcional fueron incluidos en el análisis razonado de la FECU presentada a la Superintendencia de Valores y Seguros por el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2009, y se presentan además en el Anexo A de este informe.

ESTADO DE RESULTADOS PROPORCIONAL PAZ CORP POR LÍNEA DE NEGOCIOS

ESTADO DE RESULTADO DE CONSOLIDACIÓN PROPORCIONAL RESUMIDO					
MILES DE PESOS AL 30.06.09	6M08	% sobre vtas	6M09	% sobre vtas	Var %
INGRESOS DE EXPLOTACION	17.810.345	100 %	21.084.004	100 %	18 %
COSTOS DE EXPLOTACION	(12.834.566)	(72)%	(18.125.796)	(86)%	41 %
MARGEN DE EXPLOTACION	4.975.779	28 %	2.958.208	14 %	(41)%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(4.305.654)	(24)%	(3.985.218)	(19)%	(7)%
RESULTADO OPERACIONAL	670.125	4 %	(1.027.010)	(5)%	(253)%
RESULTADO NO OPERACIONAL	998.363	6 %	(1.441.487)	(7)%	(244)%
RESULTADO ANTES IMPUESTOS	1.668.488	9 %	(2.468.497)	(12)%	(248)%
IMPUESTO A LA RENTA	(336.049)	(2)%	34.118	0 %	(110)%
UTILIDAD NETA	1.332.439	7 %	(2.434.379)	(12)%	(283)%

MILES DE PESOS AL 30 DE JUNIO 2009	30.06.2009				
	Negocio financiero	Negocio arriendo de maquinarias	Negocio servicios	Negocio Inmobiliario	Paz Corp
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	209.238	1.469.124	2.767.511	16.638.131	21.084.004
COSTOS DE EXPLOTACION	(31.165)	(1.065.705)	(664.504)	(16.364.422)	(18.125.796)
MARGEN DE EXPLOTACION	178.073	403.419	2.103.007	273.709	2.958.208
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(51.806)	(121.155)	(1.177.867)	(2.634.390)	(3.985.218)
RESULTADO OPERACIONAL	126.267	282.264	925.140	(2.360.681)	(1.027.010)
INGRESOS FINANCIEROS	20.053	748	71.532	120.658	212.991
GASTOS FINANCIEROS	(255.012)	(59.416)	(196.949)	(519.022)	(1.030.399)
OTROS INGRESOS FUERA DE EXPLOTACIÓN	119.923	65.747	-	929.122	1.114.792
OTROS EGRESOS FUERA DE EXPLOTACIÓN	(14)	(85)	(35)	(121.325)	(121.459)
CORRECCIÓN MONETARIA	(126.238)	11.779	(213.898)	(1.289.055)	(1.617.412)
RESULTADO NO OPERACIONAL	(241.288)	18.773	(339.350)	(879.622)	(1.441.487)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS	(115.021)	301.037	585.790	(3.240.303)	(2.468.497)
IMPUESTO A LA RENTA	(80.327)	(40.040)	(127.815)	282.300	34.118
UTILIDAD NETA	(195.348)	260.997	457.975	(2.958.003)	(2.434.379)

MILES DE PESOS AL 30 DE JUNIO 2009	30.06.2008				
	Negocio financiero	Negocio arriendo de maquinarias	Negocio servicios	Negocio Inmobiliario	Paz Corp
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	96.190	1.227.820	3.185.593	13.300.742	17.810.345
COSTOS DE EXPLOTACION	(54.087)	(539.849)	(726.790)	(11.513.840)	(12.834.566)
MARGEN DE EXPLOTACION	42.103	687.971	2.458.803	1.786.902	4.975.779
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(316.314)	(154.425)	(1.598.980)	(2.235.935)	(4.305.654)
RESULTADO OPERACIONAL	(274.211)	533.546	859.823	(449.033)	670.125
INGRESOS FINANCIEROS	97.371	1.008	427.009	75.333	600.721
GASTOS FINANCIEROS	(211.315)	(87.070)	(98.847)	(191.953)	(589.185)
OTROS INGRESOS FUERA DE EXPLOTACIÓN	4.099	57.421	-	113.495	175.015
OTROS EGRESOS FUERA DE EXPLOTACIÓN	(27.955)	-	-	(1.516)	(29.471)
CORRECCIÓN MONETARIA	35.752	(11.162)	(264.812)	1.081.505	841.283
RESULTADO NO OPERACIONAL	(102.048)	(39.803)	63.350	1.076.864	998.363
RESULTADO ANTES IMPUESTOS	(376.259)	493.743	923.173	627.831	1.668.488
IMPUESTO A LA RENTA	55.559	(22.869)	(392.185)	23.446	(336.049)
UTILIDAD NETA	(320.700)	470.874	530.988	651.277	1.332.439

4.2. ANALISIS ESTADOS FINANCIEROS PROPORCIONALES

RESULTADO DEL EJERCICIO

El resultado de Paz Corp al 30 de junio de 2009, fue una pérdida de MM\$2.434, cifra un 283% inferior a la utilidad del mismo periodo del año anterior que fue de MM\$1.332

RESULTADO OPERACIONAL

El resultado operacional al 30 de junio 2009, decreció en MM\$1.697, pasando desde una utilidad de MM\$670 en junio 2008 a una pérdida de MM\$1.027 en este año, representando una caída del 253%. El margen operacional a junio del 2009 es de -4,9%, cifra inferior a igual período del año anterior que fue de un 3,8%.

- Los ingresos de explotación en los estados financieros de consolidación proporcional a junio de 2009 alcanzaron la suma de M\$21.084.004, cifra 18% mayor a la obtenida en igual período del año anterior. Este incremento se explica principalmente por mayores ingresos de explotación en el negocio inmobiliario (25%), en el negocio arriendo de maquinarias (19%) y en el negocio financiero (118%). A nivel consolidado, el porcentaje de participación de PAZ sobre los ingresos es de 36% a junio 2009 y 29% a junio 2008.
- Los costos de explotación experimentaron un alza de un 41% comparativamente al año anterior, porcentaje superior al incremento en los ingresos lo que ha significado estrechar el margen bruto
- Los gastos de administración y venta disminuyeron un 7%, el porcentaje de participación de PAZ sobre el GAV es de 62% a junio 2009 y de 44% a junio 2008.

Los ingresos, costos operacionales y GAV por línea de negocio para el periodo finalizado al 30 de junio 2008 y 2009 son los siguientes:

Negocio financiero, muestra un incremento en el resultado operacional de un 146%, explicado por incremento de ingresos (118%) debido a un aumento de operaciones (mayor número de contratos vigentes) y reducción de costos y GAV por cambio en criterio contable.

Negocio financiero M\$Ch.	6M08	6M09	VAR	VAR %
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	96.190	209.238	113.048	118 %
COSTOS DE EXPLOTACION	(54.087)	(31.165)	22.922	(42)%
MARGEN DE EXPLOTACION	42.103	178.073	135.970	323 %
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(316.314)	(51.806)	264.508	(84)%
RESULTADO OPERACIONAL	(274.211)	126.267	400.478	146 %

Negocio de arriendo de maquinarias, presenta una disminución de 47% en el resultado operacional, ocasionado por un incremento en los costos de arriendo de maquinarias que luego se subarriendan a los proyectos y que aún no se han facturado compensado parcialmente por un aumento de 20% en los ingresos de arriendos de equipos para la construcción.

Negocio arriendo maquinarias M\$Ch.	6M08	6M09	VAR	VAR %
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	1.227.820	1.469.124	241.304	20 %
COSTOS DE EXPLOTACION	(539.849)	(1.065.705)	(525.856)	97 %
MARGEN DE EXPLOTACION	687.971	403.419	(284.552)	(41)%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(154.425)	(121.155)	33.270	(22)%
RESULTADO OPERACIONAL	533.546	282.264	(251.282)	(47)%

Negocio servicios, el resultado operacional mejora en un 8%, explicado por una caída en costos de 9% y GAV de 26% asociados al ajuste de estructura lo que se compensa negativamente con una disminución del 13% en los ingresos producto del menor número de proyectos para facturar. El margen operacional aumenta desde un 27% a un 33%.

Negocio servicios MM\$Ch.	6M08	6M09	VAR	VAR %
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	3.185.593	2.767.511	(418.082)	(13)%
COSTOS DE EXPLOTACION	(726.790)	(664.504)	62.286	(9)%
MARGEN DE EXPLOTACION	2.458.803	2.103.007	(355.796)	(14)%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(1.598.980)	(1.177.867)	421.113	(26)%
RESULTADO OPERACIONAL	859.823	925.140	65.317	8 %

La apertura del negocio servicios permite identificar el efecto de las utilidades no realizadas (UNR), que en este caso aumentaron en MM\$110, así como también el impacto de las otras operaciones de Paz Corp individual, lo que al mostrarlo por separado nos da que el negocio servicios incrementa su resultado operacional 14%. En tanto el margen operacional del negocio servicio individual es mayor que el agregado, siendo de 48% en junio 2008 y 63% en junio 2009.

Apertura negocio servicios M\$Ch.	6M08			6M09		
	neg servicios	UNR	otras operaciones matriz	neg servicios	UNR	otras operaciones matriz
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.054.166	(648.321)		3.525.604	(758.093)	
COSTOS DE EXPLOTACION	(947.042)			(664.504)		
MARGEN DE EXPLOTACION	3.107.124	(648.321)	-	2.861.100	(758.093)	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(1.166.211)		(432.769)	(654.971)		(522.896)
RESULTADO OPERACIONAL	1.940.913	(648.321)	(432.769)	2.206.129	(758.093)	(522.896)
RESULTADO NO OPERACIONAL	(88.615)		151.965	27.596		(366.946)
IMPUESTO A LA RENTA	(370.492)		(21.693)	(374.078)		246.263
UTILIDAD NETA	1.481.806	(648.321)	(302.497)	1.859.647	(758.093)	(643.579)

Negocio inmobiliario, el resultado operacional presenta una mayor pérdida por MM\$1.911, equivalente a 426%, totalizando una pérdida operacional de MM\$2.360 a junio 2009. Lo anterior se explica por una fuerte caída en el margen bruto, debido a que el incremento en costos (42%) es superior al incremento en los ingresos (25%), esto debido principalmente a: los importantes descuentos en precios de venta realizados durante este año; además de que varios de los proyectos que están escriturando durante este año presentan márgenes estrechos asociados a alzas de costos durante sus desarrollos y finalmente a un aumento de costos financieros por extensión en los plazos de recuperación de las ventas. Todo lo anterior se encuentra alineado con la estrategia de PAZ definida a comienzos del año 2009 de reducir niveles de stock, mantener adecuados indicadores de liquidez y sólida posición financiera.

En tanto el incremento en ingresos en un 25%, se debe a un mayor número de proyectos escriturando en este periodo, al 30 de junio 2009 Paz cuenta con 45 proyectos en escrituración comparativamente a 20 proyectos a igual periodo anterior. Durante el segundo trimestre del 2009 se inició la escrituración de 5 nuevos proyectos con una venta potencial asociada de MUF1.710.

Cabe reiterar que el nivel de escrituración depende fundamentalmente de las fechas en que se concreta la recepción municipal de los distintos proyectos.

Negocio inmobiliario M\$Ch.	6M08	6M09	VAR	VAR %
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	13.300.742	16.638.131	3.337.389	25 %
COSTOS DE EXPLOTACION	(11.513.840)	(16.364.422)	(4.850.582)	42 %
MARGEN DE EXPLOTACION	1.786.902	273.709	(1.513.193)	(85)%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(2.235.935)	(2.634.390)	(398.455)	18 %
RESULTADO OPERACIONAL	(449.033)	(2.360.681)	(1.911.648)	426 %

El análisis del GAV para el negocio inmobiliario se ve de manera clara al separar los proyectos según su status- escriturando y no escriturando. El agregado muestra un aumento en GAV de un de un 6% en el total de proyectos en que participa PAZ y de 18% en los GAV, a nivel proporcional. En los proyectos no escriturando se ven reflejados todos los gastos de los proyectos en desarrollo, situación que impacta en el resultado operacional. A junio 2009 el GAV asociado a los proyectos en desarrollo sin escrituración asociada es de MM\$1.597, cifra inferior a la del año anterior debido a un menor número de proyectos en desarrollo durante este año.

En tanto para los proyectos con escrituración asociada, el GAV a junio 2009 es superior a junio 2008 (2% sobre ventas), debido a un mayor número de proyectos en escrituración durante este periodo y a un incremento de gastos de venta asociados al mayor número de desistidos y baja velocidad de venta.

NEGOCIO INMOBILIARIO M\$	6M08				6M09			
	ESCRITURANDO	% sobre vtas	NO ESCRITURANDO	TOTAL	ESCRITURANDO	% sobre vtas	NO ESCRITURANDO	TOTAL
INGRESOS DE EXPLOTACION	13.300.742	100 %	-	13.300.742	16.638.131	100 %	-	16.638.131
COSTOS DE EXPLOTACION	(11.513.840)	(87)%	-	(11.513.840)	(16.364.422)	(98)%	-	(16.364.422)
MARGEN DE EXPLOTACION	1.786.902	13 %	-	1.786.902	273.709	2 %	-	273.709
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(550.537)	(4)%	(1.685.398)	(2.235.935)	(1.036.563)	(6)%	(1.597.826)	(2.634.390)
RESULTADO OPERACIONAL	1.236.365	9 %	(1.685.398)	(449.033)	(762.854)	(5)%	(1.597.826)	(2.360.681)

NEGOCIO INMOBILIARIO	6M08	6M09	VARIACIÓN
GAV 100%-mm\$	(4.757.309)	(5.066.135)	6%
GAV proporcional-Mm\$	(2.235.935)	(2.634.390)	18%
%PAZ	47%	52%	11%
GAV proyectos no escriturando- MM\$	(1.685.398)	(1.597.826)	-5%
GAV proyectos escriturando -MM\$	(550.537)	(1.036.563)	88%

RESULTADO NO OPERACIONAL

El resultado no operacional disminuyó un 244%, alcanzando una pérdida de MM\$.1.441 a junio 2009 comparativamente al mismo periodo del año anterior, donde tuvo una utilidad por MM\$.998 Esta variación se explica por:

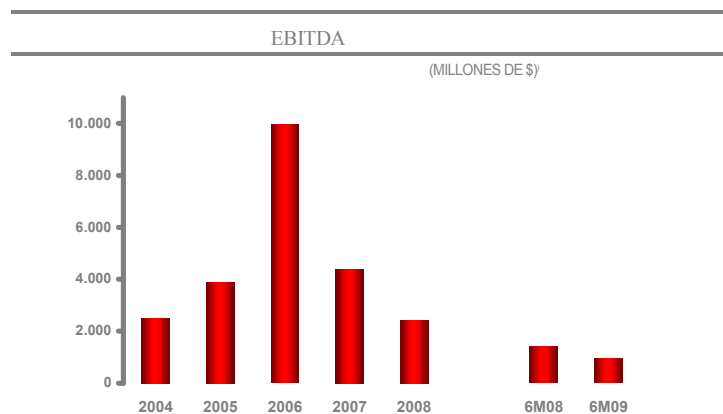
- Ingresos financieros, estos alcanzaron los MM\$212 comparativamente con los MM\$600 del mismo periodo 2008. Esto se explica por menores inversiones realizadas en este primer semestre, ya que en el primer semestre del año 2008 había mayor disponibilidad de caja producto del aumento de capital de fin del 2007.
- Corrección monetaria, esta alcanzó una pérdida de MM\$1.617 cifra inferior a la utilidad de MM\$841 del mismo periodo del 2008, debido a la deflación del período, que impacta fuertemente en la estructura de activos de la compañía.
- Gastos financieros, estos alcanzaron los MM\$1.030 comparativamente con los MM\$589 del año anterior, este incremento se explica por el mayor nivel de deuda y a un cambio de clasificación de los gastos financieros en el negocio financiero que ya no se muestran como parte del operacional.
- Otros ingresos/egresos fuera de la explotación, estos alcanzaron un neto de MM\$993 a junio 2009, correspondiente básicamente a otros ingresos asociados a multas por desistimiento y venta de un terreno.

OTROS INDICADORES

- Ebitda ⁽³⁾

El Ebitda a junio 2009 fue de M\$956.981, cifra inferior a los M\$1.415.372 del período anterior. El menor Ebitda se explica principalmente por la disminución del resultado operacional. Es importante destacar que los gastos financieros de proyectos que están escriturando, es decir, reconociendo ingreso, son registrados como parte del costo de explotación. Cabe recordar que en marzo de este año se realiza un cambio de criterio contable y los gastos financieros de la filial Vive Leasing que formaban parte de los gastos de administración y ventas, se contabilizan ahora en el no operacional, en gasto financiero.

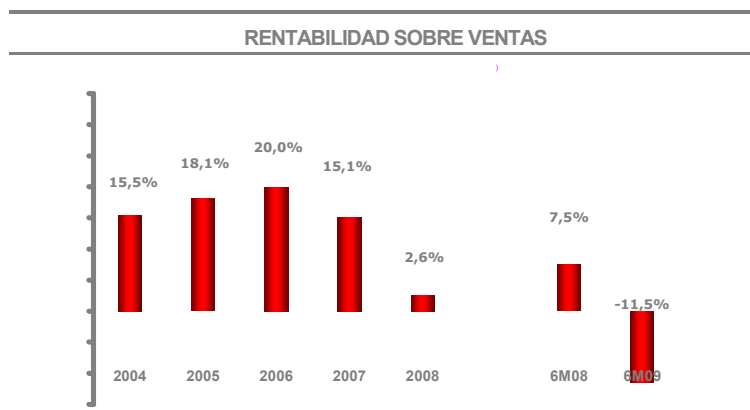
Los gastos financieros a junio 2009 son MM\$1.582. La depreciación, a junio 2009 es de MM\$401.



(3): EBITDA: Resultado operacional +Depreciación+ Gastos financieros proyectos y Vive Leasing

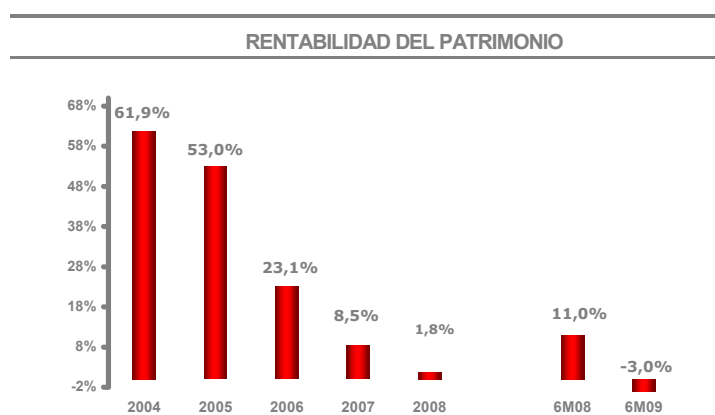
- Rentabilidad sobre las ventas (ROS)

La rentabilidad sobre ventas a junio 2009, fue de -11,5%, cifra inferior a la de junio 2008 que fue de 7,5%.



- Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE) ⁽⁴⁾

La rentabilidad sobre el patrimonio del período fue de -3% (en base a la utilidad de los últimos 12 meses,) mientras que la rentabilidad del período anterior fue de 11%. La disminución se debe principalmente a la disminución de los resultados en el último periodo.



- Liquidez ⁽⁵⁾

La liquidez pasó de 2,07 veces (junio 2008) a 1,54 veces a junio de 2009. Los activos circulantes aumentaron un 55%, lo que se explica fundamentalmente por mayores existencias. A su vez, los pasivos circulantes aumentaron un 109%.

(4): Rentabilidad sobre el patrimonio: utilidad neta anualizada sobre el patrimonio al término del periodo

(5): Liquidez: activos circulantes/ pasivos circulantes

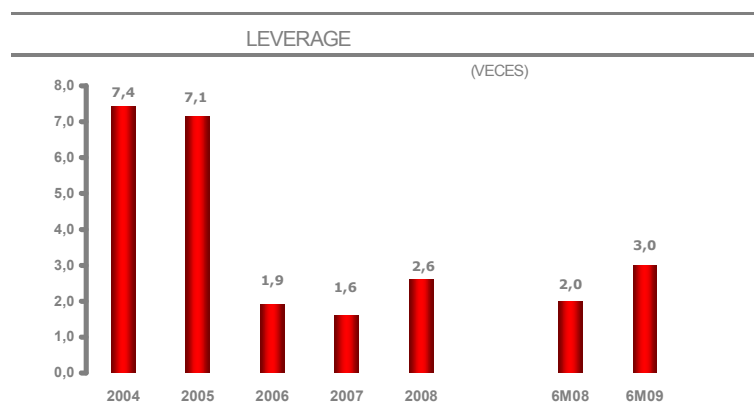
(6): Capital de trabajo: activos circulantes menos pasivos circulantes

- Capital de trabajo ⁽⁶⁾

El capital de trabajo a junio de 2009 fue de \$54.023 millones, lo que representa un aumento de 5% respecto a igual período del año anterior, en el cual la cifra llegó a \$51.592 millones. El aumento se explica principalmente, por el aumento de las cuentas de circulantes existencias y deuda corto plazo.

- Leverage (7)

El leverage total a junio de 2009 fue de 3,0 veces superior al de junio 2008 que fue de 2,0 veces. El aumento se debe al incremento de la deuda bancaria para financiar parte de la construcción de proyectos.



- Leverage Financiero ⁽⁸⁾

El endeudamiento financiero a junio de 2009 fue de 2,2 veces superior a las 1,4 veces del año anterior. Este nivel de endeudamiento financiero está dentro de los niveles estimados por PAZ, el que debiera comenzar a disminuir dentro de los próximos seis meses.

- Activos

Los activos totales del balance consolidado proporcional a junio de 2009 fueron \$213.126 millones, un 28% mayor a los \$166.988 millones a junio de 2008. Esta variación se explica por un incremento del activo de corto plazo, específicamente en existencias, producto del mayor número de proyectos en desarrollo en un horizonte menor a un año y traspaso de proyectos al corto plazo por inicio de escrituración.

- Pasivos

Los pasivos totales del balance consolidado proporcional fueron \$159.786 millones, un 44% mayores a los \$110.720 millones a junio de 2008.

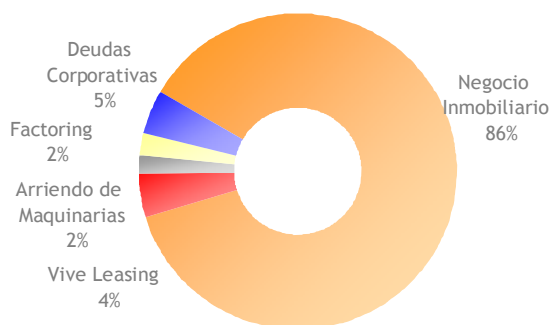
La principal variación se registró en los pasivos de corto plazo, en las obligaciones con bancos corto plazo, asociado a la actividad del negocio inmobiliario con lo cual se incrementó la deuda bancaria de los proyectos en escrituración y en construcción. El inicio de escrituración de mayor cantidad de proyectos, en 2009, genera el traspaso de la obligación al corto plazo y en cuentas por pagar de largo plazo, asociada a pasivo por terrenos adquiridos bajo el mecanismo de bodegaje.

(7): Leverage: total deuda corto plazo y largo plazo / patrimonio total

(8): Leverage financiero: obligaciones financieras con bancos e Inst. Financieras / patrimonio total

A continuación se presentan las cifras de la deuda consolidada proporcional de Paz Corp S.A., a junio de 2009, de acuerdo a los negocios que desarrolla la Compañía:

Deuda Proporcional Paz Corp MUF 5.962



UF		Junio 09	
		Monto	%
1	Proyectos en Desarrollo	3.430.080	57,5%
2	Proyectos en Escrituración	948.207	15,9%
3	Terrenos	803.501	13,5%
Negocio Inmobiliario		5.181.788	87%
4	Vive Leasing	259.805	4%
5	Arriendo de Maquinarias	121.590	2%
6	Factoring	126.250	2%
7	Deudas Corporativas	272.756	5%
TOTAL		5.962.188	100%

Durante este semestre PAZ realizó un proceso de reestructuración de deuda, orientada a conseguir extensión de plazos en lo que respecta a las deudas de terreno, líneas corporativas y líneas en vive leasing (negocio financiero). Este proceso ha finalizado de manera exitosa gracias a la gran disposición mostrada por las instituciones financieras, permitiendo extender los plazos de pago de acuerdo a la utilización proyectada de los terrenos, lo que permite a Paz contar con una adecuada exposición de deuda y calzar sus flujos con las amortizaciones de deuda.

SECTOR INMOBILIARIO:

05 EVOLUCION 2009

De acuerdo con el Informe Inmobiliario de Collect, durante el segundo trimestre del 2009 las ventas del sector en la Región Metropolitana fueron de 9.165 unidades y 25.086 MUF.

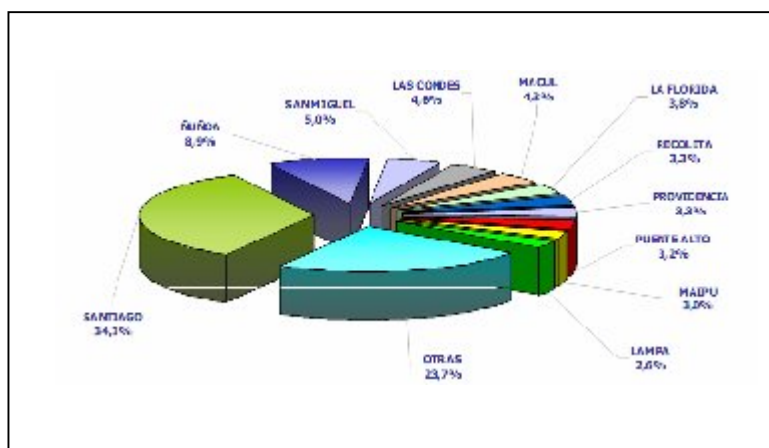
Al 30 de junio 2009 el stock en oferta (entrega inmediata + en verde), alcanzó las 42.332 unidades equivalentes a 108.269 MUF. Lo anterior en unidades representa un 12,5% de caída con respecto al trimestre anterior y un 11,4% de aumento respecto al mismo trimestre del 2008. En términos de UF, representa un 13,7% de caída respecto al trimestre anterior y un 9,6% de caída respecto al mismo trimestre del 2008.

El total de unidades vendidas al segundo trimestre 2009 es de 9.165 equivalentes a 25.086 MUF. Lo anterior en unidades representa un 46% de aumento con respecto al trimestre anterior y un 4,5% de caída respecto al mismo trimestre del 2008. En términos de UF, representa un 54,7% de aumento respecto al trimestre anterior y un 0,6% de aumento respecto al mismo trimestre del 2008.

Del total de unidades vendidas durante este trimestre, 6.583 (72%) corresponden a departamentos y 2.582 (28%) corresponden a casas. En tanto, respecto a la oferta, 34.881 unidades corresponden a departamentos (82%) y casas 7.451 unidades (18%).

Respecto a la evolución de meses para agotar oferta de viviendas nuevas en Santiago, al 30 de junio 2009 alcanza a 16,8 meses, cifra considerablemente inferior a los 26,3 meses de marzo de este año.

**Concentración de la oferta de la Región Metropolitana
(en unidades habitacionales por comuna)**



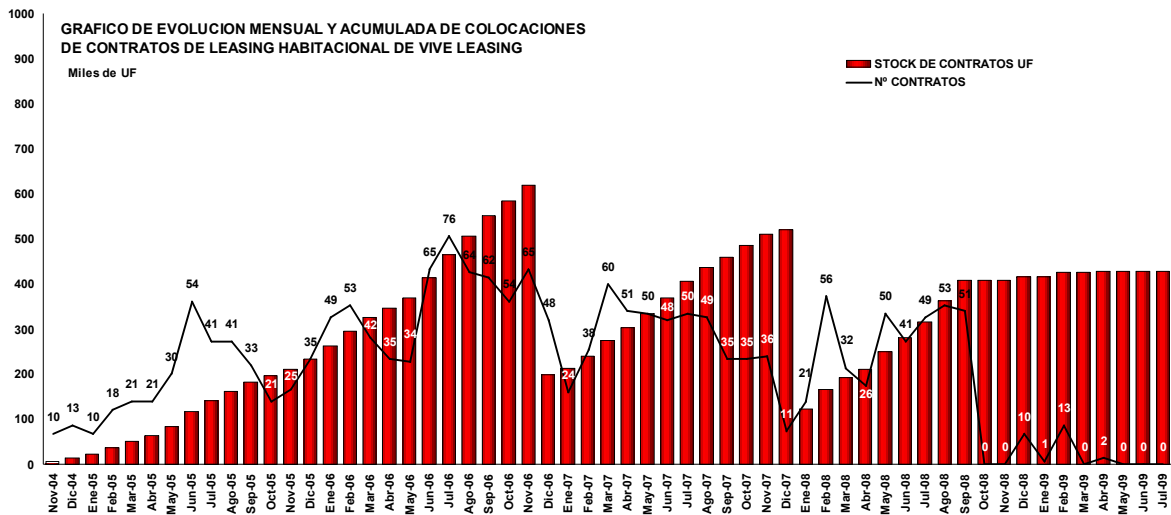
Base: 42.332 unidades
Fuente: Collect investigaciones de mercado

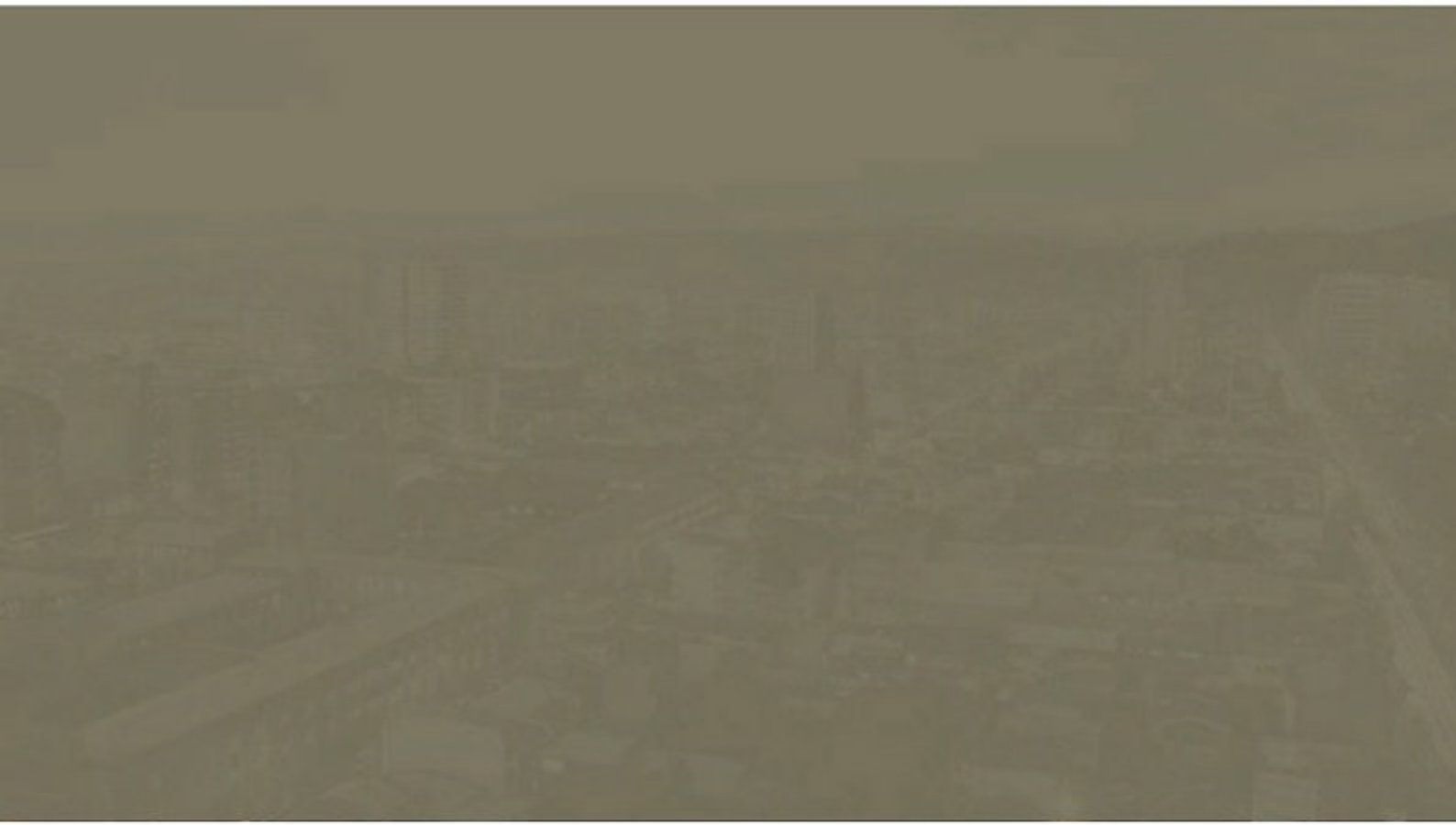
OTROS

06
VIVE LEASING

Al cierre del ejercicio la empresa tenía un activo en contratos por UF 428.499,. Las condiciones de los mercados financieros en el último trimestre 2008 no permitieron la colocación prevista de la tercera emisión de títulos securitizados, quedando los contratos en cartera de la empresa a la espera de mejores condiciones en los mercados.

EVOLUCIÓN MENSUAL Y ACUMULADA COLOCACIONES VIVE LEASING





Estados Financieros

ANEXO A: ESTADOS FINANCIEROS DE CONSOLIDACION PROPORCIONAL

BALANCE PROPORCIONAL PAZ CORP

MILES DE PESOS AL 30 JUNIO 2009	30.06.2008					30.06.2009					Var. %
	Negocio financiero	Negocio Arriendo maquinarias	Negocio servicios	Negocio Inmobiliario	Paz Corp	Negocio financiero	Negocio Arriendo maquinarias	Negocio servicios	Negocio Inmobiliario	Paz Corp	
Disponible	34.037	141.400	296.373	4.157.227	4.629.037	69.444	168.900	587.707	5.535.654	6.361.704	37 %
Deudores por venta (neto)	344.879	106.149	22.008	4.165.963	4.638.999	259.761	290.334	638.241	6.289.105	7.477.440	61 %
Existencias	0	0	232.437	60.521.210	60.753.647	0	0	220.201	109.007.418	109.227.619	80 %
Otros corto plazo	5.673.811	924.432	9.598.842	13.682.556	29.879.641	4.215.003	862.067	2.548.614	24.268.458	31.894.141	7 %
Depósitos a plazo	0	0	1.973.349	876.395	2.849.744	0	0	0	1.720.910	1.720.910	(40)%
Valores negociables (neto)	2.425.851	103.021	1.787.180	3.117.688	7.433.740	0	0	1.077.761	3.721.277	4.799.038	(35)%
Clas. por cobrar empresas relacionadas	270.586	38.374	4.430.276	3.005.753	7.744.989	46.816	202.293	489.954	9.090.523	9.829.585	27 %
Activos para leasing (Neto)	430.190	0	0	0	430.190	396.787	0	0	0	396.787	(8)%
Impuestos diferidos	24.422	662.413	236.989	1.298.528	2.222.352	0	601.046	629.491	2.408.893	3.639.430	64 %
Impuestos por recuperar	40	55.842	502.814	5.047.992	5.606.688	0	54.330	324.656	6.310.971	6.689.957	19 %
Otros	2.522.722	64.782	668.234	336.200	3.591.938	3.771.401	4.398	26.753	1.015.884	4.818.435	34 %
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	6.052.727	1.171.981	10.149.660	82.526.956	99.901.324	4.544.208	1.321.301	3.994.763	145.100.635	154.960.907	55 %
Activo fijo (neto)	22.230	5.073.094	324.089	224.757	5.644.170	13.678	4.431.580	440.137	176.546	5.061.941	(10)%
Existencias	0	0	0	56.568.687	56.568.687	0	0	0	49.562.017	49.562.017	(12)%
Otros largo plazo	2.001.717	0	43.825.402	-40.952.966	4.874.153	1.875.513	0	55.685.040	-54.018.508	3.542.045	(27)%
Deudores a largo plazo	307.689	0	0	109.319	417.008	0	0	0	0	0	(100)%
Doc. y cuentas por cobrar a emp. relacionadas	0	0	43.825.402	-41.062.285	2.763.117	0	0	55.685.040	-54.018.508	1.666.532	(40)%
Contratos de leasing largo plazo (neto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	1.694.028	0	0	0	1.694.028	1.875.513	0	0	0	1.875.513	11 %
TOTAL ACTIVO LARGO PLAZO	2.023.947	5.073.094	44.149.491	15.840.478	67.087.010	1.889.191	4.431.580	56.125.177	-4.279.945	58.166.003	(13)%
TOTAL ACTIVOS	8.076.674	6.245.075	54.299.151	98.367.434	166.988.334	6.433.399	5.752.881	60.119.940	140.820.690	213.126.910	28 %
Obligaciones con bancos c/p	5.616.443	810.330	2.122.986	26.001.766	34.551.525	5.467.862	573.335	5.563.059	68.642.803	80.247.059	132 %
Cuentas por pagar c/p	1.262.601	236.100	588.067	4.356.800	6.443.568	286.200	189.034	913.537	10.861.442	12.250.214	90 %
Otros corto plazo	24.324	820.412	3.790.396	2.678.414	7.313.546	32.416	705.393	5.839.700	1.862.941	8.440.449	16 %
Provisiones	15.793	5.747	3.218.700	1.488.938	4.729.178	11.808	5.140	5.356.127	471.927	5.845.002	24 %
Retenciones	8.531	17.015	152.551	294.375	472.472	1.264	7.406	126.530	309.081	444.281	(6)%
Impuestos diferidos	0	757.013	0	639.486	1.396.499	19.344	658.818	0	893.964	1.572.126	13 %
Impuesto a la renta	0	40.637	419.145	255.615	715.397	0	34.029	357.042	187.969	579.040	(19)%
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	6.903.368	1.866.842	6.501.449	33.036.980	48.308.639	5.786.478	1.467.762	12.316.296	81.367.186	100.937.722	109 %
Obligaciones con bancos l/p	0	2.103.638	171.291	42.673.726	44.948.656	0	1.542.828	154.355	33.138.251	34.835.434	(22)%
Cuentas por pagar l/p	28.707	0	2.416	8.960.162	8.991.285	131.829	0	2.487	13.220.077	13.354.392	49 %
Impuestos Diferidos Largo Plazo	28.707	0	0	0	28.707	131.829	0	0	0	131.829	359 %
documentos por pagar	0	0	0	1.038	1.038	0	0	0	2.994	2.994	188 %
Otros	0	0	2.416	8.959.124	8.961.540	0	0	2.487	13.217.082	13.219.569	48 %
Otros largo plazo	755	0	51.838	8.419.323	8.471.916	0	0	11.985	10.646.799	10.658.784	26 %
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	29.462	2.103.638	225.545	60.053.211	62.411.856	131.829	1.542.828	168.827	57.005.127	58.848.611	(6)%
Patrimonio	1.143.844	2.274.595	47.572.157	5.277.243	56.267.839	515.092	2.742.291	47.634.817	2.448.377	53.340.577	(5)%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8.076.674	6.245.075	54.299.151	98.367.434	166.988.334	6.433.399	5.752.881	60.119.940	140.820.690	213.126.910	28 %

ESTADO DE RESULTADOS PROPORCIONAL PAZ CORP

MILES DE PESOS AL 30 JUNIO 2009	2Q08	2Q09	6M08	6M09	VAR 08-09	VAR %
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	9.299.241	10.890.108	17.810.345	21.084.004	3.273.659	18 %
COSTOS DE EXPLOTACION	(6.672.962)	(10.320.315)	(12.834.566)	(18.125.796)	(5.291.230)	41 %
MARGEN DE EXPLOTACION	2.626.279	569.793	4.975.779	2.958.208	(2.017.571)	(41)%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(2.359.840)	(2.008.493)	(4.305.654)	(3.985.218)	320.436	(7)%
RESULTADO OPERACIONAL	266.439	(1.438.700)	670.125	(1.027.010)	(1.697.135)	(253)%
INGRESOS FINANCIEROS	213.608	71.555	600.721	212.991	(387.730)	(65)%
GASTOS FINANCIEROS	(329.883)	(489.381)	(589.185)	(1.030.399)	(441.214)	75 %
OTROS INGRESOS FUERA DE EXPLOTACIÓN	38.548	710.484	175.015	1.114.792	939.777	537 %
OTROS EGRESOS FUERA DE EXPLOTACIÓN	(14.716)	(121.306)	(29.471)	(121.459)	(91.988)	312 %
CORRECCIÓN MONETARIA	397.480	(535.948)	841.283	(1.617.412)	(2.458.695)	(292)%
RESULTADO NO OPERACIONAL	305.037	(364.697)	998.363	(1.441.487)	(2.439.850)	(244)%
RESULTADO ANTES IMPUESTOS	571.476	(1.803.397)	1.668.488	(2.468.497)	(4.136.985)	(248)%
IMPUESTO A LA RENTA	(165.230)	56.167	(336.049)	34.118	370.167	(110)%
UTILIDAD NETA	406.246	(1.747.230)	1.332.439	(2.434.379)	(3.766.818)	(283)%



PAZ CORP S.A.

Este comunicado de prensa contiene declaraciones sobre los resultados de la Compañía y sus prospectos de negocios. Desempeños pasados no garantizan el comportamiento de los desempeños futuros. La empresa no asume obligación alguna para actualizar cualquiera de las declaraciones, ya sea como resultado de nueva información, acciones futuras u otros eventos relacionados.

CONTACTO E INFORMACION

Marcela Muñoz L.

Sub Gerente de Planificación Financiera y Relación con Inversionistas

Teléfono: (56-2) 339 9376

Fax: (56-2) 347 6572

San Sebastián 2839 · Oficina 804 · Las Condes · Santiago

Teléfono: (56-2) 339 9300

Fax: (56-2) 233 5481

www.pazcorp.cl

e - mail: accionistas@pazcorp.cl