

septiembre



· INFORME FINANCIERO · 2010



INDICE

1. Presentación

- 1.1 Highlights
- 1.2 Antecedentes Bursátiles
- 1.3 Hechos destacados

2. Desempeño Operacional

- 2.1 Paz Chile
- 2.2 Paz Internacional
- 2.3 Paz Rental

3. Evolución Sector Inmobiliario

4. Estados Financieros

1.1 HIGHLIGHTS ENERO – SEPTIEMBRE 2010

Después de un primer semestre en que los resultados de la compañía se vieron fuertemente afectados por factores externos, la empresa ha retomado su rumbo con un incremento en los ingresos de explotación de un 54,8%, alcanzado una ganancia para el periodo enero-septiembre de MM\$ 1.244 y un EBITDA de MM\$ 6.159.

La compañía sigue con expectación el repunte que está teniendo la economía nacional y las expectativas de alto crecimiento para los próximos 18 meses, las que han sido confirmadas por diversos agentes del mercado. La larga experiencia en el sector, nos indica que la reactivación que estamos observando implicará una mejora en diversas variables que se traducirá en un incremento en la demanda por viviendas, para lo cual Paz Corp está preparada a través de sus distintos proyectos y banco de terrenos.

Los resultados a septiembre 2010 se resumen en:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROPORCIONAL (IFRS) Miles de pesos al 30 de septiembre 2010

	3T09	3T10		9M09	9M10
Ingresos de Explotación	10.359	27.602	Ingresos de Explotación	32.261	49.935
Ganancia Bruta	2.430	2.861	Ganancia Bruta	7.282	8.135
Resultados de la operación	(32)	697	Resultados de la operación	925	1.383
Resultado no operacional	80	141	Resultado no operacional	852	(10)
Ganancia o pérdida del ejercicio	1.592	811	Ganancia o pérdida del ejercicio	1.691	1.244
EBITDA	764	3.001	EBITDA	3.903	6.159

INDICADORES DE DESEMPEÑO

Unidades	3T 09	3T10	Unidades	9M09	9M10
ESCRITURAS	725	1.200	ESCRITURAS	2.113	2.008
PROMESAS BRUTAS	723	652	PROMESAS BRUTAS	2.338	1.624
DESISTIDOS	685	818	DESISTIDOS	1.790	2.168
PROMESAS NETAS	38	(166)	PROMESAS NETAS	548	(544)

Durante el tercer trimestre se logró un importante aumento en el número de viviendas escrituradas, alcanzando a 1.200 unidades, este incremento nos lleva a un total a septiembre de 2.008 unidades escrituradas. Se puede apreciar que después de la evidente caída en las ventas, en los meses siguientes al terremoto de febrero, observamos durante este trimestre una notable recuperación. Ello permite suponer que el segundo semestre cerrará con cifras superiores a los semestres anteriores.

Adicionalmente, a septiembre del 2010 se escrituraron 408 unidades habitacionales en Perú.

1): Se refiere al 100% de los proyectos administrados por PAZ, independiente del porcentaje de propiedad que Paz Corp tiene en dichos proyectos.

1.2 ANTECEDENTES BURSÁTILES

	9M09	9M10
Precio Mínimo	\$ 109	\$ 211
Precio Máximo	\$ 348	\$ 375
Precio de Cierre	\$ 338	\$ 371
Cap. Bursátil (mill. de \$)	\$ 64.349	\$ 104.481
Cap. Bursátil (mill. de US\$)	US\$ 119	US\$ 216
Valor Bolsa/Libro	1,2	1,4

EVOLUCIÓN PRECIO DE LA ACCIÓN – IPSA – C&I



1.3 HECHOS DESTACADOS

Entre los hechos más relevantes del tercer trimestre 2010, destacan:

PAZ SELLA ALIANZA ESTRATÉGICA CON IMPORTANTE SOCIO EN BRASIL

Con fecha 1º de septiembre de 2010, Paz suscribió a través de su filial brasilera Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. "Paz Brasil" un acuerdo de asociación o Joint Venture con la sociedad brasilera Engelux Constructora Ltda. la que cuenta con una vasta experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Sao Paulo.

El acuerdo de asociación permitirá que Engelux y Paz Brasil desarrollen y comercialicen, en forma conjunta proyectos inmobiliarios en Sao Paulo y otras áreas de Brasil. Los proyectos inmobiliarios que ambas partes decidan emprender tendrán una participación paritaria de un 50%. Para el desarrollo de esta asociación, la Sociedad no ha comprometido un monto de capital específico, ya que los montos de inversión se evaluarán caso a caso para cada proyecto habitacional u oportunidad inmobiliaria que se presente.

PAZ LANZÓ UN EXITOSO PROGRAMA DE VENTA DE PACK DE DEPARTAMENTOS ANTES DE MODIFICACIÓN DFL 2

Durante los meses previos a la entrada en vigencia la Ley N° 20.455 que establece modificaciones a los beneficios tributarios ligados al DFL 2, Paz lanzó una oferta especial para que las personas adquieran propiedades de la inmobiliaria bajo las condiciones anteriores de beneficios tributarios. A partir del 30 de octubre, los actuales beneficios se restringirán a sólo dos viviendas.

Por este motivo, Paz ofreció "packs" de departamentos diseñados para adquirir por ejemplo tres departamentos por UF 3.500 en Santiago Centro, cuatro departamentos por UF 10.000 en Providencia, o armar un pack a medida por el monto y en la comuna que cada persona desee invertir.

.

.

2.1 DESEMPEÑO OPERACIONAL PAZ CHILE

RESUMEN PORTOFOLIO A SEPTIEMBRE

A septiembre 2010 el stock disponible asciende a 4.366 unidades habitacionales y 4.433 m2 de oficinas.

PROYECTOS HABITACIONALES	Nº DE PROY	TOTAL		STOCK DISPONIBLE	
		UN	MUF	UN	MUF
Total Proyectos en Escrituración	32	8.373	13.803	3.049	5.041
Total Proyectos en Desarrollo	6	1.601	2.417	1.317	1.917
Total Desarrollo y Escriturando	38	9.974	16.220	4.366	6.958

PROYECTOS DE OFICINAS	Nº DE PROY	TOTAL		STOCK DISPONIBLE	
		MT2	MUF	MT2	MUF
Total Proyectos en Escrituración	1	7.761	411	4.433	87
Total Proyectos en Desarrollo	2	28.963	1.998	-	-
Total Desarrollo y Escriturando	3	36.724	2.410	4.433	87

EVOLUCIÓN PROMESAS DE COMPRAVENTA

Durante los nueve primeros meses de 2010 las promesas brutas fueron 1.624 viviendas incluyendo 60 oficinas. Las promesas de viviendas netas del periodo alcanzaron a un saldo negativo de 544 unidades.

UN	ACUMULADO A SEPTIEMBRE 2010		
	REAL		
	BRUTAS	DESISTIDAS	NETAS
Desarrollo	101	(260)	(159)
Escriturando < de 1 año	906	(1.528)	(622)
Escriturando > de 1 año	617	(380)	237
TOTAL VIVIENDAS	1.624	(2.168)	(544)
Oficinas	60	(53)	7

En tanto a nivel de UF, las promesas brutas equivalen a MUF 2.824 en viviendas y MUF 443 en oficinas, con un desistido de MUF 3.446 en viviendas y MUF 367 en oficinas, arrojando un saldo de promesas netas negativo de MUF 545.

UF	ACUMULADO A SEPTIEMBRE 2010		
	REAL		
	BRUTAS	DESISTIDAS	NETAS
Desarrollo	206.740	(352.419)	43.354
Escuritando < de 1 año	1.542.767	(2.509.120)	(966.353)
Escuritando > de 1 año	1.075.032	(584.185)	490.847
TOTAL VIVIENDAS	2.824.539	(3.445.724)	(621.185)
Oficinas	443.211	(367.261)	75.950
TOTAL	3.274.566	(3.812.985)	(545.236)

El nivel de participación de PAZ en el total de promesas concretadas fue de un 47% a septiembre 2010. El alto nivel de desistimientos se debe a una nueva política de limpieza en la cartera de clientes, implementada por la compañía en los proyectos próximos a escriturar. Se espera retomar los niveles de mercado durante el próximo trimestre.

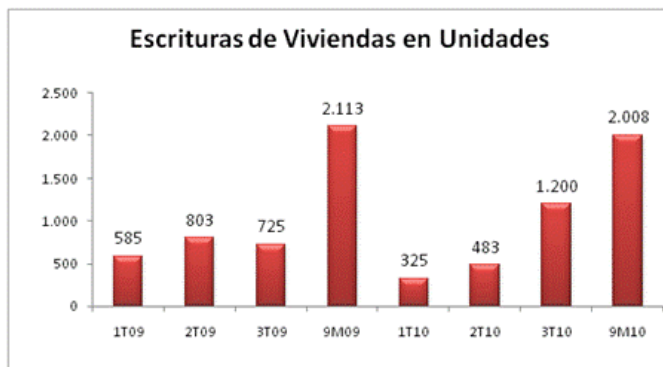
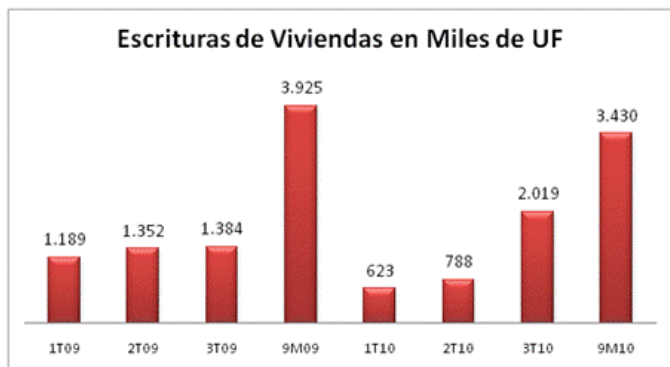
ESCRITURAS DE COMPRAVENTA

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.

El calendario de inicios de escrituración durante el año 2010, considera 18 proyectos. A septiembre 2010, se avanzó en forma importante en la escrituración de proyectos que tenían contemplado su inicio de escrituración en el primer o segundo trimestre 2010. Esto sin duda ha afectado el reconocimiento de ingresos y por tanto los resultados de la compañía, situación que se comenzó a equilibrar durante este trimestre.

Durante el tercer trimestre 2010, se alcanzó un monto récord de escrituración llegando a 1.200 unidades, en términos acumulados se alcanzó a 2.008 unidades equivalentes a MUF 3.430, (US\$144 millones), lo que representa una disminución en UF de un 13% respecto al mismo período del año anterior. El precio promedio de las viviendas escrituradas pasó de UF1.858 a UF1.709. El nivel de participación de PAZ del total de escrituras fue de un 50% a septiembre 2010.

ESCRITURAS



PROYECTOS ESCRITURACIÓN 2010

Nº	Proyecto	Comuna	Unidades	Mes de inicio Escrituración
1	Estilo Urbano	Santiago	487	Feb-10
2	Infinito 2	Santiago	382	Abr-10
3	Puerto Soñado	Puerto Montt	209	Feb-10
4	Lyon&Once	Providencia	150	Jun-10
5	Porvenir	Antofagasta	280	Jun-10
6	Tierra Mundo	Santiago	311	Jun-10
7	Urban Office	Providencia	50	Jun-10
8	Nuevo Portugal	Santiago	357	Jun-10
9	Sun City	Viña del Mar	274	Jul-10
10	Terraza Bulnes	Santiago	325	Jul-10
11	Aire Urbano	Talca	340	Sep-10
12	Buen Vivir La Travesía	Pudahuel	200	Ago-10
13	Buen Vivir Teniente Cruz	Pudahuel	144	Sep-10
14	Energy Lord Cochrane 1	Santiago	295	Sep-10
15	Apoquindo 4501	Las Condes	-	Oct-10
16	Energy Santa Rosa 1	Santiago	208	Oct-10
17	Cima	Santiago	375	Oct-10
18	Apoquindo 4668	Las Condes	-	Dic-10
Total			4.680	

PROYECTOS - LANZAMIENTOS

PAZ cuenta con un portafolio de trece proyectos en Chile para iniciar la venta, con una venta potencial asociada de alrededor de MMUF 7. A la fecha han sido lanzados 6 proyectos y para el año 2011 se espera lanzar aproximadamente 15 proyectos de vivienda destinados a la venta.

STOCK DISPONIBLE DE VIVIENDAS

	Viviendas Disponibles a septiembre 10		
	Total	Proyectos const. iniciada	Entrega inmediata
Paz Poniente	2.370	632	1.738
Paz Oriente	495	252	243
Paz Regiones	1.501	433	1.068
TOTAL	4.366	1.317	3.049
%		30,2%	69,8%

El stock disponible a septiembre asciende a 4.366, de los cuales un 30,2% corresponden a proyectos con construcción iniciada y 69,8% con entrega inmediata.

BANCO DE TERRENOS AL 30.09.10

BANCO DE TERRENOS	NUMERO DE PROYECTOS	VALOR TERRENO UF
TOTAL	23	1.230.729

Al 30 de septiembre Paz Corp cuenta con 23 terrenos, cuyo valor asciende a MUF 1.230.729, distribuidos en distintas regiones. Frente a la recuperación del negocio inmobiliario, este banco de terrenos toma especial relevancia en el crecimiento potencial para los próximos años.

2.2 DESEMPEÑO OPERACIONAL PAZ INTERNACIONAL

Paz Corp continúa su esfuerzo de transformación a través de su plan de expansión internacional, elemento clave para el crecimiento de la empresa. La expansión internacional presenta grandes posibilidades para el negocio a nivel latinoamericano, la incursión en estos mercados representa una parte integral de la estrategia de la compañía y de su proceso de expansión.

NEGOCIO INMOBILIARIO PERÚ

En Perú la sociedad opera en el negocio inmobiliario por medio de Paz Centenario S.A., sociedad en la que participa con un 50% con su socio peruano Inversiones Centenario S.A.

Actualmente se están desarrollando dos segmentos: departamentos y casas. En el segmento de departamentos, en menos de dos años de operación, se han lanzado 5 proyectos al mercado con un potencial de ventas de US\$70,5 millones. El mercado al cual están dirigidos estos proyectos son los niveles socio-económicos medios.

Los proyectos Atelier en Barranco, y Parque Rímac en Rímac, fueron los primeros proyectos lanzados en Perú, e iniciaron construcción en octubre 2009 y febrero 2010 respectivamente. Durante el 2010 se han lanzado 3 nuevos proyectos, lo que ha permitido aumentar el stock de viviendas a 1.451 unidades.

PORTFOLIO DE PROYECTOS A SEPTIEMBRE 2010

Proyecto	Comuna	Total UN	Minutas de compraventa	Promesas	Disponible
Atelier (Deptos)	Barranco	201	180	10	11
Atelier (Locales)	Barranco	7	-	-	7
Parque Rímac Etapa 1	Rímac	110	91	8	11
Parque Rímac Etapa 2	Rímac	100	81	5	14
Bello Horizonte	San Miguel	194	47	16	131
Unico (Martinto)	Breña	459	84	15	360
Parque Los Olivos	Los Olivos	380	91	8	281
Total		1.451	574	62	815

Durante el tercer trimestre 2010 se continuó con el proceso de expansión, a través de la compra de tres terrenos en los distritos San Miguel, Ate y Punta Piedra, en la ciudad de Lima.

NEGOCIO INMOBILIARIO BRASIL

Con fecha 1º de septiembre de 2010, la Sociedad suscribió a través de su filial brasilera Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. “Paz Brasil” un acuerdo de asociación o Joint Venture con la sociedad brasilera Engelix Constructora Ltda. La que cuenta con una vasta experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Sao Paulo.

El acuerdo de asociación permitirá que Engelix y Paz Brasil desarrollen y comercialicen en forma conjunta proyectos inmobiliarios en Sao Paulo y otras áreas de Brasil. Los proyectos inmobiliarios que ambas partes decidan emprender tendrán una participación paritaria de un 50% cada uno. Para el desarrollo de esta asociación, la Sociedad no ha comprometido un monto de capital específico, ya que los montos de inversión se evaluarán caso a caso para cada proyecto habitacional u oportunidad inmobiliaria que se presente.

Actualmente existe un proyecto habitacional en desarrollo, los montos de inversión proyectada asociados al proyecto ascienden a aproximadamente 6 millones de reales, se espera que la fecha de inicio de ventas sea el último trimestre de 2010. Durante el tercer trimestre se obtuvo la licencia municipal para iniciar la construcción.

2.3 DESEMPEÑO OPERACIONAL PAZ RENTAL

Una nueva línea de negocio que se encuentra desarrollando PAZ, es el negocio de arriendos. A la fecha existe un portfolío de nueve proyectos con un potencial de arriendo de 2.000 unidades para ser desarrollado en los próximos 3 años. El proyecto Energy San Isabel, con 240 departamentos, se encuentra operando bajo esta nueva modalidad, tiene actualmente aproximadamente un 85% de ocupación.

3. SECTOR INMOBILIARIO: EVOLUCIÓN 2010

El terremoto de febrero pasado produjo un fuerte impacto en la demanda por viviendas, quebrando la tendencia de los últimos años, donde el segundo trimestre era superior en ventas al primer trimestre. Durante el tercer trimestre se produce un nuevo quiebre en la tendencia y al mes de septiembre se observa un récord de ventas para los últimos dos años, tanto en unidades como en valores, lo anterior nos permite suponer que el año 2010 cerrará con cifras similares al año 2009, no obstante la caída significativa que observamos durante el primer semestre.

De acuerdo con el Informe Inmobiliario de Collect, durante el tercer trimestre de 2010 las ventas del sector en la Región Metropolitana fueron de 7.590 unidades, lo que representó un incremento de 18,6% con respecto al segundo trimestre. Las ventas anteriores corresponden a 21.919 MUF, cifra también superior en un 17,9% al segundo trimestre.

Al 30 de septiembre de 2010, el stock de viviendas en oferta (entrega inmediata + en verde), alcanzó las 36.499 unidades, lo que equivale a 94.860 MUF. Lo anterior en unidades representa una disminución de un 0,8% con respecto al trimestre anterior y una disminución de 2,6% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En términos de UF, representa una disminución de 0,3% con respecto al trimestre anterior y una reducción de 1,5% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Del total de unidades vendidas el tercer trimestre 2010, representa en unidades un aumento de 18,7% respecto al trimestre anterior y un 17,7% de disminución con respecto al mismo trimestre de 2009. En términos de UF, representa un aumento de un 17,9% respecto al trimestre anterior, y un 9,7% menor respecto al mismo trimestre de 2009.

Del total de unidades vendidas durante este trimestre, 5.243 corresponden a departamentos y 2.347 (33%) corresponden a casas. En tanto, respecto a la oferta, 29.414 unidades corresponden a departamentos y 7.085 unidades corresponden a casas.

La evolución de meses para agotar oferta de viviendas nuevas en Santiago, al 30 de septiembre de 2010 alcanza a 17,4 meses, cifra inferior a los 20,4 meses del trimestre anterior.

En la región metropolitana se observa una alta concentración de la oferta de unidades habitacionales en 4 comunas del gran Santiago (Santiago, Ñuñoa, Las Condes y La Florida).

septiembre



· ESTADOS FINANCIEROS ·

4. ANÁLISIS FINANCIERO ESTADO DE RESULTADOS

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 un procedimiento similar al de 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.

ESTADO DE RESULTADOS PROPORCIONAL PAZ CORP RESUMIDO (IFRS)

Miles de pesos al 30 de septiembre 2010	9M09	9M10	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	32.260.538	49.934.915	54,8 %
Costo de Ventas	(24.978.553)	(41.799.648)	67,34 %
Ganancia bruta	7.281.985	8.135.267	11,7 %
Gastos de Administración	(6.356.630)	(6.752.167)	6,2 %
Resultado de Explotación	925.355	1.383.100	49,5 %
Resultado fuera de Explotación	852.487	(10.009)	(101,2)%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos	1.777.842	1.373.091	(22,8)%
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(86.588)	(128.987)	49,0 %
Ganancia (Pérdida)	1.691.254	1.244.104	(26,4)%

La ganancia de Paz Corp al 30 de septiembre de 2010, ascendió a MM\$ 1.244 cifra inferior en un 26% a la utilidad del mismo período del año anterior que fue de MM\$ 1.691, esta caída se debe principalmente a la pérdida por diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste de MM\$650 cifra opuesta a la utilidad de MM\$341 del mismo periodo de 2009.

**ESTADO DE RESULTADOS PROPORCIONAL PAZ CORP POR LÍNEA DE NEGOCIOS
(IFRS)**

Miles de pesos al 30 de septiembre 2010	Negocio financiero	Arriendo de maquinarias	Negocio servicios	Negocio Inmobiliario	Matriz	Paz Corp
Ingresos de actividades ordinarias	264.196	830.828	3.980.017	44.859.874	1.350.946	49.934.915
Costo de Ventas	(218.247)	(819.550)	(3.574.803)	(37.187.048)	-	(41.799.648)
Ganancia bruta	45.949	11.278	405.214	7.672.826	1.350.946	8.135.267
Gastos de Administración	(67.878)	(136.950)	(2.250.131)	(4.297.208)	(1.099.307)	(6.752.167)
Resultado de Explotación	(21.929)	(125.672)	(1.844.917)	3.375.618	251.639	1.383.100
Otros ingresos, por función	-	-	-	496.515	-	496.515
Ingresos financieros	145	66.052	238.885	162.639	238.333	467.721
Otros Gastos, por función	-	-	-	(46.364)	-	(46.364)
Costos Financieros	-	(60.188)	(295.026)	(1.399.585)	(272.823)	(1.754.799)
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas	-	-	-	617.682	-	617.682
Diferencias de cambio	-	485	(6.734)	(30.175)	-	(36.424)
Resultados por Unidades de Reajuste	53.824	(27.594)	39.615	(679.124)	3.291	(613.279)
diferencia entre el valor libro anterior y el	-	-	-	617.682	-	617.682
Otras Ganancias (Pérdidas)	(27.748)	23.487	(36.401)	899.601	1.878	858.939
Resultado fuera de Explotación	26.221	2.242	(59.661)	21.189	(29.321)	(10.009)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos	4.292	(123.430)	(1.904.578)	3.396.807	222.318	1.373.091
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(7.329)	95.059	585.016	(801.733)	77.821	(128.987)
Ganancia (Pérdida)	(3.037)	(28.371)	(1.319.562)	2.595.074	300.139	1.244.104

Miles de pesos al 30 de septiembre 2009	Negocio financiero	Arriendo de maquinarias	Negocio servicios	Negocio Inmobiliario	Matriz	Paz Corp
Ingresos de actividades ordinarias	308.936	2.038.451	4.914.641	26.016.452	(1.017.942)	32.260.538
Costo de Ventas	(35.331)	(1.446.036)	(986.302)	(22.510.884)	-	(24.978.553)
Ganancia bruta	273.605	592.415	3.928.339	3.505.568	(1.017.942)	7.281.985
Gastos de Administración	(74.500)	(173.056)	(947.232)	(4.278.568)	(883.274)	(6.356.630)
Resultado de Explotación	199.105	419.359	2.981.107	(773.000)	(1.901.216)	925.355
Otros ingresos, por función	-	-	-	254.390	-	254.390
Ingresos financieros	-	92.871	7.020	243.638	68.893	412.422
Otros Gastos, por función	-	-	-	-	-	-
Costos Financieros	(297.679)	(84.913)	(10.843)	(542.372)	(286.682)	(1.222.489)
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas	-	-	-	814.108	-	814.108
Diferencias de cambio	-	-	(2.508)	(5.810)	-	(8.318)
Resultados por Unidades de Reajuste	(149.913)	69.768	(3.493)	491.907	(17.512)	390.757
el valor libro anterior y el valor justo de activos	-	-	-	-	-	-
Otras Ganancias (Pérdidas)	121.021	(6.973)	-	115.881	(18.312)	211.617
Resultado fuera de Explotación	(326.571)	70.753	(9.824)	1.371.742	(253.613)	852.487
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos	(127.466)	490.112	2.971.283	598.742	(2.154.829)	1.777.842
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(37.750)	(37.329)	(479.815)	145.976	322.330	(86.588)
Ganancia (Pérdida)	(165.216)	452.783	2.491.468	744.718	(1.832.499)	1.691.254

RESULTADO OPERACIONAL

El resultado operacional al 30 de septiembre 2010, aumentó en MM\$ 458, pasando desde una utilidad de MM\$ 925 en septiembre 2009 a una utilidad de MM\$1.383 en este período, representando una variación positiva de 49,5%. El margen operacional a septiembre de 2010 es de 2,8%, cifra levemente inferior a igual período del año anterior que fue de un 2,9%.

Los ingresos de explotación en los estados financieros de consolidación proporcional a septiembre de 2010 alcanzaron la suma de MM\$ 49.935, cifra superior en un 54,8% a la obtenida en igual período del año anterior. Este importante aumento se explica principalmente por un incremento de 72,4% en las ventas inmobiliarias en 2010, incremento superior a las reducciones experimentadas por el negocio de ventas servicios en un 46,5% y de un 59,2% en los ingresos del negocio de arriendo de maquinarias.

Los costos de explotación experimentaron un alza de 67,3% si comparamos con igual periodo del año anterior, a pesar de este incremento en los costos el margen bruto alcanzó un 11,7%. Los gastos de administración aumentaron un 6,2%, variación generada en los negocios de servicios y inmobiliario.

NEGOCIO INMOBILIARIO

El resultado operacional del negocio inmobiliario presenta un incremento de MM\$ 4.149, totalizando una utilidad operacional de MM\$ 3.376 a septiembre 2010. Lo anterior se explica por un fuerte incremento en el margen bruto (119%).

NEGOCIO INMOBILIARIO	9M09	9M10	VAR	VAR %
Ingresos de actividades ordinarias	26.016.452	44.859.874	18.843.422	72 %
Costo de Ventas	(22.510.884)	(37.187.048)	(14.676.164)	65 %
Ganancia bruta	3.505.568	7.672.826	4.167.258	119 %
Gastos de Administración	(4.278.568)	(4.297.208)	(18.640)	0 %
Resultado de Explotación	(773.000)	3.375.618	4.148.618	537 %

El aumento de los ingresos en un 72%, se debe principalmente a una mayor participación de PAZ en los proyectos en escrituración (actualmente 50%, y en 2009 era de 36%), al 30 de septiembre 2010 Paz Corp cuenta con 34 proyectos en escrituración. Durante el tercer trimestre de 2010 se inició la escrituración de cinco nuevos proyectos con una venta potencial asociada estimada de MUF 3.277, estos proyectos se suman a los ocho proyectos iniciados durante el primer semestre del año. Los ingresos inmobiliarios a septiembre 2010, incluyen MM\$ 1.738 por concepto de venta de terrenos.

NEGOCIO INMOBILIARIO 9M10	Chile	Perú	Brasil	Total
Ingresos de actividades ordinarias	44.738.972	120.902	0	44.859.874
Costo de Ventas	-37.121.780	-65.268	0	-37.187.048
Ganancia bruta	7.617.192	55.634	0	7.672.826
Gastos de Administración	-2.986.303	-1.250.286	-60.619	-4.297.208
Resultado de Explotación	4.630.889	-1.194.652	-60.619	3.375.618

El negocio inmobiliario considera los resultados de los tres países en los cuales Paz Corp tiene operaciones. Cabe reiterar que el nivel de escrituración depende fundamentalmente de las fechas en que se concreta la recepción municipal de los distintos proyectos.

Los costos se incrementaron principalmente por un mayor nivel de escrituración y un mayor costo de venta. Al mismo tiempo los costos se incrementaron debido a gastos en reparaciones y atención a clientes debido al terremoto.

El análisis del GAV para el negocio inmobiliario se ve de manera clara al separar los proyectos según su status, escriturando y no escriturando.

En tanto para los proyectos con escrituración asociada, hay un aumento del resultado operacional, explicado por un incremento en el margen de explotación asociado a mayores ingresos y menores costos. En tanto el aumento de gastos de administración se debe a un mayor gasto en contribuciones, gastos comunes, mantención de stocks y otros. La disminución en los gastos de proyectos no escriturados corresponde al registro por concepto de seguro por terremoto.

	9M10			9M09		
	Escriturando	No escriturando	Total	Escriturando	No escriturando	Total
Ingresos	44.859.874		44.859.874	26.016.452		26.016.452
Costo de Ventas	(37.187.048)		(37.187.048)	(22.510.884)		(22.510.884)
Ganancia bruta	7.672.826		7.672.826	3.505.568		3.505.568
Gastos de Administración	(2.159.377)	(2.137.831)	(4.297.208)	(1.509.051)	(2.769.517)	(4.278.568)
Resultado de Explotación	5.513.449	(2.137.831)	3.375.618	1.996.517	(2.769.517)	(773.000)

NEGOCIO SERVICIOS

El resultado operacional del negocio de Servicios disminuyó en un 271%, explicado por menores ingresos por desfases de ingresos en proyectos por lanzar. Es importante mencionar que en el último trimestre del 2009, la empresa Paz Gestión, centro de gestión que llevaba el back office de los proyectos, fue absorbida por Paz Servicios, cuya metodología en la contabilidad consideraba incorporar la última línea como parte de los GAV, es así que actualmente se refleja cada partida en la líneas de resultados que correspondan, lo que explica el incremento en costos comparativo a igual período anterior.

NEGOCIO SERVICIOS	9M09	9M10	VAR	VAR %
Ingresos de actividades ordinarias	3.896.699	3.980.017	83.318	2 %
Costo de Ventas	(986.302)	(3.574.803)	(2.588.501)	262 %
Ganancia bruta	2.910.397	405.214	(2.505.183)	(86)%
Gastos de Administración	(1.830.506)	(2.250.131)	(419.625)	23 %
Resultado de Explotación	1.079.891	(1.844.917)	(2.924.808)	(271)%

La apertura del negocio servicios permite identificar el efecto de las utilidades no realizadas (UNR), así como también el impacto de las otras operaciones de Paz Corp individual. Esta relación se presenta en el siguiente cuadro:

Apertura negocio de servicio	9M09			9M10		
	Neg. Servicios	UNR	Otras operaciones Matriz	Neg. Servicios	UNR	Otras operaciones Matriz
Ingresos de actividades ordinarias	4.914.641	(1.017.942)		2.629.071	1.350.946	
Costo de Ventas	(986.302)			(3.574.803)		
Ganancia Bruta (pérdida)	3.928.339	(1.017.942)	0	(945.732)	1.350.946	0
Gastos de Administración	(947.232)		(883.274)	(1.150.824)		(1.099.307)
Resultado de Explotación	2.981.107	(1.017.942)	(883.274)	(2.096.556)	1.350.946	(1.099.307)
Resultado fuera Explotación	(9.824)		(253.613)	(30.340)		(29.321)
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(479.815)		322.330	507.195		77.821
Ganancia (Pérdida)	2.491.468	(1.017.942)	(814.557)	(1.619.701)	1.350.946	(1.050.807)

NEGOCIO ARRIENDO MAQUINARIA

El negocio de arriendo de maquinarias presenta una disminución de 130% en el resultado operacional, debido principalmente a una caída de 59% en los ingresos de arriendos de equipos para la construcción. Al mismo tiempo, se observa una caída en los costos de arriendo de maquinarias que luego se subarriendan a los proyectos de un 43%, lo que nos lleva a un margen bruto positivo de 1,4%. Los menores ingresos se deben principalmente al menor nivel de actividad en el sector.

NEGOCIO ARRIENDO MAQUINARIA	9M09	9M10	VAR	VAR %
Ingresos de actividades ordinarias	2.038.451	830.828	(1.207.623)	(59)%
Costo de Ventas	(1.446.036)	(819.550)	626.486	(43)%
Ganancia bruta	592.415	11.278	(581.137)	(98)%
Gastos de Administración	(173.056)	(136.950)	36.106	(21)%
Resultado de Explotación	419.359	(125.672)	(545.031)	(130)%

NEGOCIO FINANCIERO

El negocio financiero muestra una disminución en el resultado operacional de 111%, explicado principalmente por un incremento de costos, principalmente por un cambio en la presentación de los costos financieros.

NEGOCIO FINANCIERO	9M09	9M10	VAR	VAR %
Ingresos de actividades ordinarias	308.936	264.196	(44.740)	(14)%
Costo de Ventas	(35.331)	(218.247)	(182.916)	518 %
Ganancia bruta	273.605	45.949	(227.656)	(83)%
Gastos de Administración	(74.500)	(67.878)	6.622	(9)%
Resultado de Explotación	199.105	(21.929)	(221.034)	(111)%

El costo de ventas incluye M\$ 136.065 de intereses financieros, que en 2009, como concepto, está presentado como costo financiero en el resultado no operacional.

RESULTADO NO OPERACIONAL

El resultado no operacional experimentó una disminución de un 101%, alcanzando una pérdida de MM\$10 a septiembre de 2010 comparativamente con el mismo periodo del 2009 donde se obtuvo una ganancia de MM\$852.

Miles de pesos al 30 de septiembre 2010	9M 09	9M 10	Var %
Otros ingresos, por función	254.390	496.515	95%
Ingresos financieros	412.422	467.721	13%
Otros Gastos, por función	-	(46.364)	100%
Costos Financieros	(1.222.489)	(1.754.799)	44%
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas	814.108	617.682	-24%
Diferencias de cambio	(8.318)	(36.424)	338%
Resultados por Unidades de Reajuste	390.757	(613.279)	-257%
Otras Ganancias (Pérdidas)	211.617	858.939	306%
Resultado fuera de Explotación	852.487	(10.009)	-101%

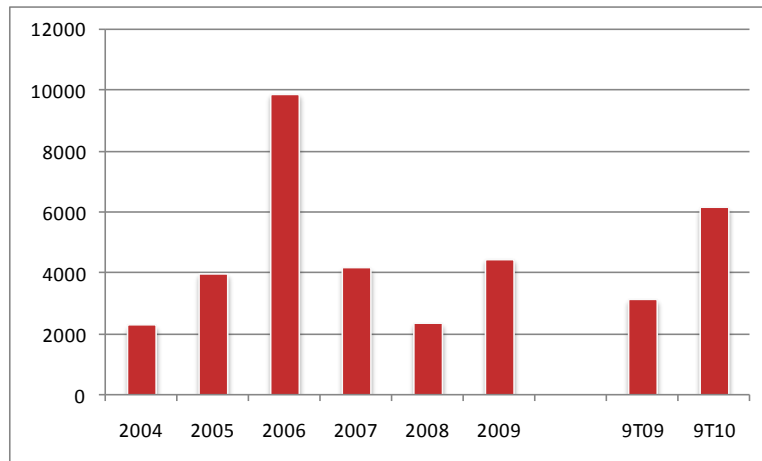
Las variaciones en los resultados operacionales se explican principalmente por:

- Otros Ingresos, por función: principalmente son multas de clientes originados en desistimientos, las multas el año 2010 ascienden a MM\$ 458.
- Ingresos financieros, estos alcanzaron los MM\$467 comparativamente con los MM\$412 del mismo periodo 2009. Dicho incremento corresponde a inversiones financieras realizadas como consecuencia de disponibilidades de caja.
- Costos financieros, estos alcanzaron los MM\$1.755 comparativamente con los MM\$1.222 del año anterior, esta incremento se explica por el mayor nivel de deuda.
- Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas: corresponde al patrimonio negativo de coligadas.
- Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste alcanzaron una pérdida de MM\$650 cifra opuesta a la utilidad de MM\$341 del mismo periodo de 2009. La pérdida en 2010 se produce por una parte por la menor variación de la UF en 2010, y su relación con la estructura de pasivos y activos reajustables en el balance de la Compañía.
- Otras Ganancias (pérdidas): Mayor venta de activo fijo en 2010.

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

EBITDA (3)

El Ebitda a septiembre 2010 fue de MM\$ 6.159, cifra superior a los MM\$ 3.158 del período anterior. El incremento del Ebitda se explica principalmente por un mejor desempeño operacional.



Es importante destacar que los gastos financieros de los proyectos que están en proceso de escrituración, y que fueron generados en su etapa de construcción, son registrados como parte del costo de ventas. Los gastos financieros a septiembre 2010 alcanzaron a MM\$ 4.198.

RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS (ROS) (4)

La rentabilidad sobre ventas a septiembre 2010, fue de 1,3%, cifra superior a la de septiembre 2009 que fue de -3,6%.

LIQUIDEZ (5)

La liquidez pasó de 1,48 veces en septiembre 2009 a 1,6 veces a septiembre de 2010, esta variación se explica principalmente por una disminución de un 6% en los pasivos corriente debido a una fuerte disminución en las cuentas por pagar comerciales.

CAPITAL DE TRABAJO (6)

El capital de trabajo a septiembre 2010 fue de MM\$ 59.880, lo que representa un aumento de 16,5% respecto a igual período del año anterior, en el cual la cifra alcanzó a MM\$51.395. El aumento se explica principalmente, por el incremento en las cuentas de clientes y otros activos financieros de corto plazo, y la disminución del pasivo corriente.

(3): EBITDA: resultado operacional + depreciación + gastos financieros proyectos

(4): Rentabilidad sobre las ventas: utilidad neta anualizada sobre las ventas

(5): Liquidez: activos circulantes/ pasivos circulantes

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

LEVERAGE (7)

El leverage total a septiembre 2010 fue de 2,1 veces, inferior al de junio 2009 que fue de 3,0 veces. La disminución se debe al incremento en el valor del patrimonio, producto del aumento de capital realizado por la compañía en el último trimestre de 2009.

LEVERAGE FINANCIERO (8)

El endeudamiento financiero a septiembre 2010 fue de 1,6 veces, inferior al de septiembre 2009 que fue de 2,2 veces. Este nivel de endeudamiento financiero está dentro de los niveles estimados por PAZ.

TOTAL DE ACTIVOS

Los activos totales del balance consolidado proporcional a septiembre de 2010 fueron MM\$225.724, un 6% mayor a los MM\$213.086 a septiembre de 2009. Esta variación se explica por un incremento del activo de corto plazo, específicamente en cuentas comerciales por cobrar y activos financieros, y por el incremento del activo no corriente generado por cuentas comerciales relacionadas al negocio financiero, y al negocio de rental que generó en 2010, la incorporación en el balance, de propiedades de inversión, las cuales se presentan valorizadas a su costo de construcción.

TOTAL DE PASIVOS

Los pasivos totales del balance consolidado proporcional fueron MM\$ 152.407, un 4% inferior a los MM\$159.344 a septiembre de 2009. A continuación se presentan las cifras de la deuda consolidada proporcional de Paz Corp S.A., a septiembre de 2010, de acuerdo a los negocios que desarrolla la Compañía:

DEUDA PROPORCIONAL PAZ CORP	Septiembre 2010	
	Monto	%
Proyectos en Desarrollo	1.135.968	20%
Proyectos en Escrituración	2.989.531	53%
Terrenos	516.746	9%
Proyectos en Arriendos	232.413	4%
Negocio Inmobiliario	4.874.657	86%
HLC Leasing	167.923	3%
Arriendo de Maquinarias	67.741	1%
Deuda Corporativa	537.238	10%
Total	5.647.559	100%

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

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

	3T2010	3T2009	variación	%
ACTIVOS CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5.662.461	6.056.511	(394.050)	(7)%
Otros Activos no Financieros, Corriente	202.891	1.050.008	(847.117)	(81)%
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Corriente	28.003.122	14.472.535	13.530.587	93 %
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	2.076.776	8.345.519	(6.268.743)	(75)%
Inventarios	105.545.970	120.812.011	(15.266.041)	(13)%
Activos por Impuestos Corrientes	3.420.744	1.942.144	1.478.600	76 %
Derechos por cobrar no corrientes	5.423.480	4.937.845	485.635	10 %
Propiedades de Inversión	6.740.207		6.740.207	100 %
Activos por Impuestos Diferidos	4.987.094	4.522.388	464.706	10 %
TOTAL de ACTIVOS	225.724.539	213.086.165	12.638.374	6 %
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar	9.845.196	13.376.479	(3.531.283)	(26)%
Total Pasivos Corrientes	100.001.918	106.183.861	(6.181.943)	(6)%
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros No corrientes	32.082.353	29.180.350	2.902.003	10 %
Pasivos por Impuestos Diferidos	2.058.581	1.762.424	296.157	17 %
Otros Pasivos no financieros, No Corrientes	7.957.001	10.116.101	(2.159.100)	(21)%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	10.331.182	8.480.125	1.851.057	22 %
Patrimonio Total	73.317.663	53.742.052	19.575.611	36 %
TOTAL de PATRIMONIO Y PASIVOS	225.724.539	213.086.165	12.638.374	6 %
Otros pasivos financieros corrientes	85.114.494	87.551.948	(2.437.454)	(3)%
Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar	9.845.196	13.376.479	(3.531.283)	(26)%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	409.015	290.325	-	-
Otras Provisiones a corto plazo	4.257.660	4.229.645	28.015	1 %
Pasivos por Impuestos Corrientes	375.553	735.464	(359.911)	(49)%
Total Pasivos Corrientes	100.001.918	106.183.861	(6.181.943)	(6)%
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros No corrientes	32.082.353	29.180.350	2.902.003	10 %
Otros Pasivos Financieros, no Corriente	10.307.023	12.101.377	(1.794.354)	(15)%
Pasivos por Impuestos Diferidos	2.058.581	1.762.424	296.157	17 %
Otros Pasivos no financieros, No Corrientes	7.957.001	10.116.101	(2.159.100)	(21)%
Total Pasivos No Corrientes	52.404.958	53.160.252	(755.294)	(1)%
TOTAL PASIVOS	152.406.876	159.344.113	(6.937.237)	(4)%
PATRIMONIO NETO				
Capital Emitido	63.217.942	45.131.458	18.086.484	40 %
Otras Reservas	(231.461)	130.469	(361.930)	(277)%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	10.331.182	8.480.125	1.851.057	22 %
Patrimonio Total	73.317.663	53.742.052	19.575.611	36 %
TOTAL de PATRIMONIO Y PASIVOS	225.724.539	213.086.165	12.638.374	6 %

2010

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 INFORMACIÓN

María Paz Ortega F.

Gerente de Relaciones con Inversionistas

Teléfono: [56-2] 347 6515

Fax: [56-2] 347 6572

San Sebastián 2839 · Oficina 804 · Las Condes · Santiago

Teléfono: [56-2] 339 93 00

Fax : [56-2] 233 54 81

www.pazcorp.cl

e - mail: accionistas@pazcorp.cl