

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 31 de marzo de 2020. Se comparan los resultados con el mismo período del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad de MM\$ 1.321** en el primer trimestre de 2020, una disminución de MM\$ 6.694 respecto de los MM\$ 8.015 obtenidos en igual periodo de 2019, explicado por un menor volumen de escrituración y por una mayor tasa efectiva de impuestos, derivada del aumento del valor tributario de las inversiones en el extranjero producto de la apreciación del dólar frente al peso chileno.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** del primer trimestre de 2020 fueron **MM\$ 14.098**, una disminución de 67,5% respecto de los MM\$ 43.357 registrados a marzo de 2019. Lo anterior se explica aproximadamente en un 75% por un menor stock disponible para escriturar durante el trimestre -en línea con el plan de negocios de la Compañía- y el resto por las dificultades para escriturar durante la segunda quincena de marzo producto de la crisis sanitaria.
- La **ganancia bruta** del primer trimestre de 2020 fue **MM\$ 5.619**, una disminución del 60,3% respecto del mismo periodo de 2019, explicado por el menor nivel de ingresos del trimestre. En tanto, el **margen bruto** del periodo fue de **39,9%**, superior al 32,6% obtenido a marzo de 2019.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** del primer trimestre de 2020 alcanzaron los **MM\$ 2.638**, cifra 12,9% inferior a los MM\$ 3.029 de igual periodo de 2019.
- El **EBITDA** a marzo de 2020 fue **MM\$ 3.517**, inferior respecto de los **MM\$ 12.843** obtenidos en igual periodo de 2019, registrando un **margen EBITDA** para el periodo de **19,8%**.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** a marzo 2020 fue **10,5%**, una disminución respecto del 18,9% registrado en el mismo período de 2019.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** fue de **11,0%** a marzo de 2020, inferior al 14,9% obtenido a diciembre de 2019.
- Las **escrituras** firmadas durante el primer trimestre de 2020 alcanzaron **MUF 608**, una disminución de 64,1% respecto a lo obtenido en igual período de 2019, explicado precedentemente en los ingresos de actividades ordinarias.
- Las **promesas del primer trimestre fueron MUF 781, una disminución del 69,9%** respecto de las MUF 2.591 obtenidas a marzo de 2019, explicado por una alta base de comparación, así como por los efectos de las crisis social y sanitaria experimentadas durante el primer trimestre de 2020. Con esto, el **backlog de promesas** al cierre del primer trimestre de 2020 alcanzó **MUF 9.804, un aumento de 15,7%** respecto a las MUF 8.473 del primer trimestre de 2019.
- La **caja y efectivo equivalente** alcanzó los **MM\$ 55.234** a marzo de 2020, un significativo incremento de MM\$ 8.541 respecto del cierre de 2019.

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ).....	4
3. Resultados consolidados	4
4. Indicadores financieros	15
5. Indicadores del negocio.....	18
6. Análisis de riesgo	23
7. Análisis del sector	24
8. Anexos.....	28

1. Hechos destacados del trimestre

i. Contingencia sanitaria

El 18 de marzo de 2020, el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declaró Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en todo el territorio de la República de Chile producto del brote mundial (a partir de diciembre de 2019) del virus denominado coronavirus-2 del síndrome respiratorio agudo grave (Sars-Cov-2), que produce la enfermedad del coronavirus 2019 o Covid-19. La autoridad sanitaria decretó cuarentena total para siete comunas de la Región Metropolitana y cordones sanitarios en tres ciudades del sur del país a partir del 26 de marzo de 2020.

Las medidas adoptadas por la autoridad para controlar la propagación del virus, han afectado el funcionamiento de diversos rubros de la economía nacional, lo que se ha traducido en una disminución generalizada de la capacidad productiva. Para amortiguar esta situación, el gobierno ha anunciado e implementado una serie de medidas (entre las cuales destacan la Ley de Protección del Empleo y la Ley 21.225 que establece medidas para apoyar a las familias y a las micro, pequeñas y medianas empresas) las cuales se espera ayuden a mitigar los impactos de esta crisis sanitaria. Sin embargo, es esperable que mientras no existan vacunas, tratamientos del tipo antiviral, o bien se logre una inmunidad colectiva, la autoridad mantenga medidas restrictivas y que las personas tengan un comportamiento social que impactará la actividad económica.

Esta situación tiene efectos importantes para los rubros de la construcción e inmobiliario. Respecto del rubro de la construcción, la aplicación de cuarentenas impide el avance normal de las obras ubicadas en las comunas afectadas, lo que implica mayores costos y atrasos en las fechas de término programadas. Al 31 de marzo de 2020, la Compañía tenía un total de 14 obras en esta situación en la Región metropolitana de Chile y otras 3 en Lima, Perú (a través de la filial Paz-Centenario). En cuanto al rubro inmobiliario, la posibilidad de generar ventas de viviendas se hace más compleja dada la incertidumbre que enfrentan nuestros compradores y las dificultades para visitar salas de ventas. Además, mientras estén vigentes las cuarentenas, se dificulta la movilidad de nuestros clientes para ir a notarías y firmar

escrituras de compraventa. Así mismo, el aumento proyectado en el nivel de desempleo afectará la capacidad de compra de nuestros clientes. Por lo tanto, es de esperar que en los próximos meses se reduzca la velocidad de ventas, suban los niveles de desistimiento y se deba mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos que estos impactos generan.

La crisis actual es impredecible, siendo difícil estimar cuándo se estabilizará la situación. Cuando esto ocurra, es altamente probable que la demanda por vivienda sea menor a la existente previa a la crisis. Sin embargo, en el largo plazo la necesidad por vivienda seguirá existiendo y eventualmente retornará un mercado inmobiliario saludable. En relación a esto último, al analizar crisis anteriores (crisis asiática de 1998, crisis sanitaria del Sars-Cov-1 de 2003, crisis subprime de 2008 y la crisis sanitaria del H1N1 de 2009), se advierte que las crisis del tipo sanitarias (pandemias) producen contracciones económicas acentuadas pero que luego son acompañadas con una recuperación más rápida que las observadas en recesiones más tradicionales (en donde la caída de la actividad cae más lentamente por un período prolongado y luego se recupera más lentamente).

Para mitigar los riesgos asociados a esta crisis sanitaria, la Administración se ha enfocado en gestionar las dificultades y desafíos de corto plazo que se han suscitado, pero sin perder de vista la importancia de tener las capacidades competitivas preparadas para el mediano y largo plazo. De esta manera, los esfuerzos de la Administración en el corto plazo se han concentrado en asegurar la continuidad operacional de la Compañía, gestionar la contingencia (incluyendo medidas de ahorro de costos y preservación de liquidez), y por sobre todo proteger la salud de nuestros trabajadores y clientes. Se han implementado estrictos protocolos de seguridad sanitaria en obras, oficina central y salas de venta, y se ha privilegiado la opción de teletrabajo. Además, se han implementado diversas iniciativas para la venta de inmuebles a través de canales digitales.

Finalmente, es importante señalar que en los últimos años la Compañía ha implementado un conjunto de políticas de negocios que le permiten mantener un portafolio de proyectos diversificado, niveles de liquidez saludables y una estructura financiera adecuada, que confiamos nos permitirán enfrentar y superar la crisis satisfactoriamente.

ii. Contingencia social

La situación social y política que experimentó Chile desde el 18 de octubre de 2019 generó una baja en la actividad en los meses posteriores, incluyendo el primer trimestre de 2020. El sector inmobiliario no se vio ajeno, experimentando velocidades de venta menores a las históricas en los tres primeros meses del año, efecto que se intensificó en el mes de marzo con la crisis sanitaria (ver punto anterior).

Los potenciales impactos de la crisis social fueron considerados por la Administración en el plan de negocios del 2020, lo que implicaba principalmente menores volúmenes de promesas y escrituras respecto del año 2019. A su vez, el plan de negocios del año 2020 también consideraba un menor stock disponible para escriturar durante el primer trimestre del año respecto del mismo período del año pasado. Lo anterior, junto con los efectos de la crisis

sanitaria, tuvieron un impacto negativo en los volúmenes de escrituras y de promesas del primer trimestre de 2020 respecto del primer trimestre de 2019.

iii. Inicios de escrituración

Durante el primer trimestre de 2020 se inició la entrega de los proyectos Edificio López de Alcázar en la comuna de Independencia y Edificio Bartolo Soto 2 en la comuna de San Miguel, ambos en el mes de marzo.

iv. Hechos posteriores

- **Hecho esencial publicado el 22 de abril de 2020**

Con fecha 22 de abril de 2020, la Compañía celebró la Junta de Accionistas de 2020, a las 9:00 horas a través de medios remotos. En esta oportunidad se acordó un reparto de dividendos de \$ 27 por acción, lo que equivale a aproximadamente 30,94% de la utilidad líquida distribuible correspondiente al ejercicio 2019.

- **ICR y Feller Rate mantienen clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. pero modifican la tendencia de “estable” a “en observación” y “negativa” respectivamente.**

Las Clasificadoras Feller Rate y ICR han modificado la perspectiva de riesgo para las empresas clasificadas dentro de la industria Inmobiliaria y Construcción. Esto implica que la clasificación de Paz Corp. ha variado de la siguiente forma:

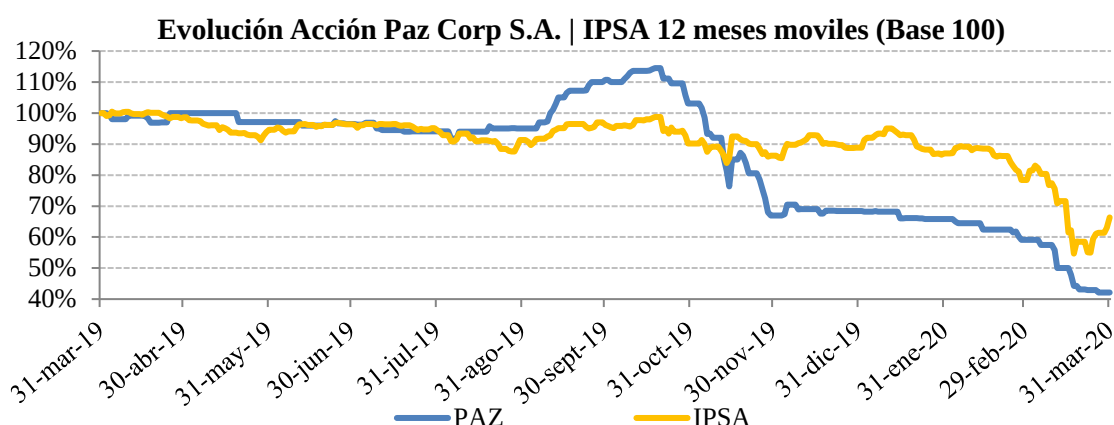
- Con fecha 17 de abril de 2020, ICR ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, modificando la tendencia de “estable” a “en observación”.
- Con fecha 23 de abril de 2020 Feller Rate ratificó la clasificación de solvencia de la Compañía en “BBB+”, modificando la perspectiva de “estable” a “negativa”.

Según indicaron ambas clasificadoras, el cambio de tendencia obedece a la exposición de la industria inmobiliaria ante las contingencias vigentes, rebajando sus expectativas de forma transversal.

2. Evolución acción Paz Corp S.A. (Nemotécnico: PAZ)

Precio Acción (\$)	1T 2020	1T 2019	12M a mar-20	12M a mar-19
Cierre	421	1.000	421	1.000
Max	684	1.060	1.145	1.090
Min	421	1.000	421	910
Patrimonio Bursátil (MM\$)	119.358	283.369	119.358	283.369
Utilidad/acción (\$)	4,7	28,3	63,6	79,0

Institución	Solvencia	Acciones
Feller Rate	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 3
ICR	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 4



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.¹

3. Resultados consolidados

Los estados financieros de Paz Corp S.A. son confeccionados aplicando la norma NIIF 11, “acuerdos conjuntos”, modificando la metodología de consolidación proporcional NIC31. De esta manera las filiales y coligadas en donde Paz posee control conjunto se consolidan a través del mecanismo de valor patrimonial (VP). Respecto de esto último, el efecto más relevante se presenta en los negocios de la Compañía en Perú a través de su filial Inversiones Paz Centenario S.A., y en los proyectos desarrollados por Inmobiliaria Arboleda SpA e Inmobiliaria PC50 SpA, los cuales no son posibles de consolidar dado que Paz tiene un 50% de participación de dichas sociedades bajo el esquema de control conjunto.

¹ Series sin ajustes por efecto de dividendos.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

El Estado de Resultados de la Compañía se presenta a continuación:

Estado de Resultados (millones de CLP)	3M20	3M19	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	14.098	43.357	(67,5%)
Costo de ventas	(8.479)	(29.215)	(71,0%)
Ganancia bruta	5.619	14.142	(60,3%)
Margen bruto	39,9%	32,6%	
Gastos de administración y venta	(2.638)	(3.029)	(12,9%)
Resultado de explotación	2.981	11.113	(73,2%)
Resultado fuera de explotación	420	(146)	388,5%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.401	10.968	(69,0%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.915)	(2.778)	(31,1%)
Ganancia (pérdida)	1.486	8.190	(81,9%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	166	175	(5,3%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	1.321	8.015	(83,5%)
ROS⁽¹⁾	10,5%	18,9%	
EBITDA⁽²⁾	3.517	12.843	(72,6%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	19,8%	28,4%	
Tasa efectiva de Impuestos	56,3%	25,3%	31,0%
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	18.031	22.372	(19,4%)
% GAV/Ingresos	18,7%	7,0%	

⁽¹⁾ ROS = Ganancia (pérdida) / Ingresos de actividades ordinarias

⁽²⁾ EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activados + Depreciación + Amortización + Provisión de pagos basados en acciones + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos

⁽³⁾ EBITDA / Ingresos (Incluye los ingresos de empresas asociadas y negocios control conjunto - consolidado proporcional).

Adicionalmente, para efectos comparativos, se presenta el Estado de Resultados de la Compañía con consolidación proporcional, donde se consolida proporcionalmente aquellas sociedades donde la empresa tiene control conjunto (Nota 30.2 de los Estados Financieros).

Estado de Resultados (millones de CLP)	3M20	3M19	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	17.778	45.254	(60,7%)
Costo de ventas	(11.585)	(30.745)	(62,3%)
Ganancia bruta	6.193	14.509	(57,3%)
Margen bruto	34,8%	32,1%	
Gastos de administración y venta	(3.322)	(3.698)	(10,2%)
Resultado de explotación	2.871	10.811	(73,4%)
Resultado fuera de explotación	473	74	540,3%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.344	10.885	(69,3%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.858)	(2.695)	(31,1%)
Ganancia (pérdida)	1.486	8.190	(81,9%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	166	175	(5,3%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	1.321	8.015	(83,5%)
ROS⁽¹⁾	8,4%	18,1%	
EBITDA⁽²⁾	3.517	12.843	(72,6%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	19,8%	28,4%	
Tasa efectiva de Impuestos	55,6%	24,8%	30,8%
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	18.031	22.372	(19,4%)
% GAV/Ingresos	18,7%	8,2%	

⁽¹⁾ ROS = Ganancia (pérdida) / Ingresos de actividades ordinarias

⁽²⁾ EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activados + Depreciación + Amortización + Provisión de pagos basados en acciones + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos

⁽³⁾ EBITDA / Ingresos (Incluye los ingresos de empresas asociadas y negocios control conjunto - consolidado proporcional).

A continuación se presenta el Estado de Resultados de la Compañía a través de la segmentación geográfica, la cual considera los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. El criterio de consolidación utilizado es el de consolidación proporcional (antigua norma NIC 31). Esta apertura se encuentra en la Nota 30.2 de los Estados Financieros.

Resultado por País	Chile (*)		Perú		Brasil (*)		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M20	3M19	3M20	3M19	3M20	3M19	3M20	3M19
Ingresos act. ordinarias	16.175	43.347	1.603	1.906	1.329		17.778	45.254
Costo de ventas	(10.282)	(29.209)	(1.303)	(1.536)	(1.024)		(11.585)	(30.745)
Ganancia bruta	5.893	14.139	300	370	305		6.193	14.509
Margen bruto	36,4%	32,6%	18,7%	19,4%	22,9%		34,8%	32,1%
Gastos de admin y vta	(2.749)	(3.125)	(573)	(573)	(141)		(3.322)	(3.698)
Res. de explotación	3.144	11.013	(273)	(203)	163		2.871	10.811
Res. fuera de explotación	305	72	168	2	(88)		473	74
Gan. antes imp.	3.449	11.085	(105)	(201)	75		3.344	10.885
Impuestos a la ganancia	(1.885)	(2.753)	28	59	(43)		(1.858)	(2.695)
Ganancia (pérdida)	1.564	8.332	(77)	(142)	32		1.486	8.190
Gan. no controladora	166	175	-	-	3		166	175
Gan. controladora	1.398	8.157	(77)	(142)	29		1.321	8.015
EBITDA	3.686	12.944	(169)	(101)	170		3.517	12.843
% EBITDA / Ingresos	22,8%	29,9%	(10,6%)	(5,3%)	12,8%		19,8%	28,4%

(*) Para el año 2020, la administración decidió no considerar a Brasil como parte de la gestión del negocio por segmento debido a que a esta fecha ya no quedan operaciones relevantes en dicho país. Es por esto que en 3M20 los resultados de Brasil, que no son significativos, están incluidos en 3M20 Chile.

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el primer trimestre de 2020 alcanzaron MM\$ 14.098, una disminución de 67,5% respecto de los MM\$ 43.357 de igual período de 2019, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3M20	3M19	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	9.081	38.797	(29.716)	(76,6%)
Venta de servicios profesionales	337	1.240	(903)	(72,8%)
Venta de terrenos	4.534	3.048	1.486	48,7%
Otros arriendos	146	273	(127)	(46,6%)
Total Ingresos Ordinarios	14.098	43.357	(29.260)	(67,5%)

El menor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la menor venta de inmuebles en Chile, debido a la menor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que entre octubre 2019 y febrero 2020 no existieron inicios de escrituración, mientras que los dos proyectos que iniciaron escrituración en el primer trimestre del año (con una venta potencial bruta de MUF 1.647) lo hicieron a mediados del mes de marzo. Por su parte, entre octubre 2018 y marzo 2019 hubo 4 inicios de escrituración en Chile, con una venta potencial bruta de MUF 3.594.

A lo anterior se suma una caída en MM\$ 903 en la venta de servicios profesionales, compensado por la venta de dos terrenos a una sociedad con socios minoritarios (reconociéndose (i) como utilidad el mayor valor de venta del terreno multiplicado por el porcentaje de participación de dichos socios minoritarios y (ii) como Utilidad No Realizada

(UNR) el mayor valor en la venta del terreno multiplicado por el porcentaje de participación de Paz en dichas sociedades).

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 8.479, una disminución del 71,0% respecto de los MM\$ 29.215 de igual período del año anterior, esto debido al menor volumen de escrituración en los tres primeros meses del año explicado precedentemente.

3.1.3 GANANCIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del primer trimestre de 2020 fue de MM\$ 5.619, una disminución de 60,3% respecto de los MM\$ 14.142 del año anterior, explicado por el menor nivel de ingresos y compensado en parte por un menor nivel de costos de explotación.

El **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre un 39,9%, superior al 32,6% alcanzado en el primer trimestre de 2019, explicado por un menor nivel de costos de explotación y compensado en parte por un menor nivel de ingresos. El aumento de margen bruto del trimestre se explica principalmente por la mayor incidencia de los ingresos por ventas de terrenos (donde se incluyen los traspasos de terrenos a proyectos con socios minoritarios; traspasos que presentan márgenes mayores) sobre los ingresos totales de la Compañía.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 2.638, lo que representa una disminución de 12,9% respecto del primer trimestre de 2019. La disminución en el GAV se debe principalmente a un menor efecto en resultado relacionado a pagos basados en acciones producto de la disminución en el precio ponderado de la acción (últimos 60 días) experimentada al cierre del trimestre respecto del mismo periodo de 2019. Lo anterior se ve compensado parcialmente por un mayor efecto en resultado relacionado a remuneraciones, asesorías y honorarios. Por otra parte, el ratio GAV/Ingresos a marzo de 2020 fue de 18,7%, mayor al 7,0% acumulado a marzo 2019, como consecuencia de la disminución en el nivel de ingresos.

El detalle de las variaciones del gasto se muestra en la siguiente tabla:

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	3M20	3M19	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.644	1.515	130	8,6%
Planes de incentivos basados en acciones	(162)	330	(493)	(149,0%)
Gastos de comercialización	148	191	(43)	(22,3%)
Gastos de oficina y otros gastos	816	804	12	1,5%
Amortización en derechos de uso	91	89	2	2,7%
Depreciación del activo fijo	84	90	(6)	(7,0%)
Amortización de intangible	16	10	6	56,1%
Total Gastos	2.638	3.029	(391)	(12,9%)

Las principales variaciones anuales se explican a continuación:

- i. Mayores **Remuneraciones, asesorías y honorarios**, producto de una menor activación de gastos relacionados con servicios de arquitectura y gestión inmobiliaria, la cual se gatilla cuando se cumplen ciertos hitos en los proyectos desarrollados por la sociedad. Esta activación ocurre vía la facturación de dichos servicios por parte de Paz Servicios Profesionales a las sociedades inmobiliarias de la Compañía.
- ii. Menor provisión en **Planes de incentivos basado en acciones**, debido a una menor valorización en el precio ponderado de la acción al cierre del trimestre en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- iii. Menores **Gastos de comercialización**, debido a los menores gastos en publicidad, promociones y equipamiento de espacios comunes de proyectos.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó los MM\$ 2.981 durante el primer trimestre de 2020, lo que representa una disminución de 73,2% respecto de los MM\$ 11.113 alcanzados en igual trimestre del año 2019. Lo anterior se explica principalmente por un menor nivel de ingresos y un mayor ratio GAV/Ingresos, compensado en parte por un mayor margen bruto.

El **Margen Operacional** a marzo de 2020 fue de 21,1%, menor respecto del 25,6% obtenido en igual periodo de 2019. El menor margen operacional se explica por un mayor ratio de GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una ganancia en el primer trimestre de 2020 de MM\$ 420, superior a la pérdida de MM\$ 146 registrada en el mismo periodo del año anterior.

El desglose de la variación trimestral del Resultado No Operacional se detalla en la siguiente tabla:

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3M20	3M19	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	55	16	38	231,2%
Ingresos financieros	216	204	12	5,9%
Costos financieros	(76)	(170)	94	55,2%
Diferencias de cambio	1	5	(5)	(87,7%)
Resultado por unidades de reajuste	219	(38)	257	673,1%
Participación en ganancias (pérdida) asoc.	(34)	(219)	185	84,4%
Otras ganancias (pérdidas)	41	56	(15)	(27,5%)
Resultado fuera de explotación	420	(146)	566	388,5%

Las principales variaciones anuales se explican a continuación:

- i. Mayores **Otros Ingresos, por función**, explicado por mayores multas por desistimiento.
- ii. Mayores **Ingresos financieros**, debido a un mayor saldo promedio de caja en el periodo, compensado por menores tasas de inversión.
- iii. Menores **Costos financieros**, debido al menor saldo de deuda de proyectos escriturando en los tres primeros meses de 2020.
- iv. Mayor resultado en **Participación en ganancia (pérdida) asociadas**, debido a la escrituración del proyecto desarrollado por Inmobiliaria Arboleda SpA y compensado en parte por el resultado de la filial peruana Inversiones Paz Centenario S.A. En ambos casos Paz Corp S.A. tiene un 50% de participación bajo el esquema de control conjunto.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del primer trimestre de 2020 fue de MM\$ 1.915, cifra menor en 31,1% respecto de los MM\$ 2.778 de igual periodo de 2019, generando un aumento en la tasa efectiva de impuestos de un 25,3% en el primer trimestre de 2019 a 56,3% a marzo de 2020. La variación en la tasa efectiva de impuestos se explica principalmente por la corrección del tipo de cambio en las inversiones de las filiales extranjeras, compensado en parte por la corrección monetaria del capital propio.

Tributariamente las inversiones en las filiales extranjeras se encuentran registradas en dólares norteamericanos, produciéndose una ganancia tributaria durante el primer trimestre de 2020 producto de la apreciación del dólar norteamericano respecto del peso chileno de \$103,29 por dólar (pasando el TC de \$748,74 en diciembre 2019 a \$852,03 en marzo de 2020), la cual por norma contable no tiene asociada una partida de impuesto diferido. Durante igual periodo de 2019, el dólar se depreció respecto del peso chileno en \$16,24 por dólar (pasando el TC de \$694,77 en diciembre de 2018 a \$678,53 en marzo de 2019), generando una tasa efectiva de impuestos menor.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del primer trimestre de 2020 alcanzó los **MM\$ 1.321**, una disminución de 83,5% respecto de los MM\$ 8.015 registrados en igual período de 2019. La disminución en la utilidad de la Compañía se explica por el menor nivel de ingresos, un mayor ratio de GAV/Ingresos y una mayor tasa efectiva de impuestos, compensado en parte por un mejor margen bruto y un mayor resultado fuera de explotación.

Con esto, **el retorno sobre ventas (ROS) al primer trimestre de 2020 alcanzó un 10,5%**, una disminución respecto del 18,9% logrado en el primer trimestre de 2019. Esta variación se explica principalmente por un mayor ratio GAV/Ingresos y una mayor tasa efectiva de impuestos, parcialmente compensado por un mejor margen bruto.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del primer trimestre de 2020 alcanzó los MM\$ 3.517, una disminución de 72,6% respecto de los MM\$ 12.843 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 19,8%, cifra menor al 28,4% registrado en igual período de 2019. Esta variación se explica por un menor nivel de ingresos en el trimestre producto del calendario de escrituración, un mayor ratio GAV/Ingresos, la pérdida trimestral en la filial peruana y una mayor tasa efectiva de impuestos.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-03-2020 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M20	3M19
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		3.401	10.968
Ingresos financieros	Nota 26	(216)	(204)
Costos financieros	Nota 26	76	170
Costos financieros activados	Nota 10.1.1	176	851
Unidades por reajuste activadas	Nota 10.1.1	210	963
Depreciación	Nota 25.2	84	90
Amortización	Nota 25.2	16	10
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 27	(41)	(56)
Diferencias de cambio	Nota 26	(1)	(5)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 26	(219)	38
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	34	219
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		3.521	13.044
Estados Financieros al 31-03-2020 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M20	3M19
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	(34)	(219)
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 30.2	-	-
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 30.2	(57)	(83)
Ingresos financieros	Nota 30.2	(29)	(10)
Costos financieros	Nota 30.2	100	63
Costos financieros activados	Nota 30.2	52	62
Depreciación	Nota 30.2	34	11
Amortización	Nota 30.2	4	2
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	-	-
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(171)	(22)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	91	(4)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	6	(0)
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		(4)	(201)
EBITDA		3.517	12.843

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados en su etapa de construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a marzo de 2020 fueron MM\$ 228, de los cuales MM\$ 176 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 52 a la ganancia de asociadas y negocios en conjunto. En tanto, la depreciación y amortización a marzo de 2020 fue de MM\$ 138.

Del primer cuadro se puede obtener el EBITDA sin la ganancia proveniente de asociadas y negocios conjuntos, que principalmente está explicado por las operaciones en Chile, mientras que el segundo cuadro muestra el EBITDA de las ganancias de asociadas y negocios conjuntos, originado por la filial peruana Inversiones Paz Centenario S.A., y las sociedades Inmobiliaria Arboleda SpA e Inmobiliaria PC50 SpA. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 3.517 a marzo de 2020.

De igual forma, se puede obtener el EBITDA calculado a partir de los Estados Financieros sin aplicación de NIIF 11 (consolidación proporcional de negocios con control conjunto):

Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-03-2020 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA	
		3M20	3M19
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 30.2	3.344	10.885
Ingresos financieros	Nota 30.2	(245)	(214)
Costos financieros	Nota 30.2	176	233
Costos financieros activados	Nota 30.2	228	913
Unidades por reajuste activadas	Nota 30.2	210	963
Depreciación	Nota 30.2	118	101
Amortización	Nota 30.2	20	13
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	(41)	(56)
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(171)	(27)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	(128)	34
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	6	(0)
EBITDA NIC 31		3.517	12.843

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	mar-20	dic-19	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	216.872	198.869	18.003	9,1%
Activos no corrientes	358.300	336.242	22.057	6,6%
Total Activos	575.172	535.111	40.061	7,5%
Pasivos corrientes	149.740	129.124	20.615	16,0%
Pasivos no corrientes	229.931	213.371	16.560	7,8%
Total Pasivos	379.671	342.496	37.175	10,9%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	190.879	186.401	4.478	2,4%
Participaciones no controladoras	4.622	6.215	(1.593)	(25,6%)
Patrimonio	195.501	192.616	2.886	1,5%
Patrimonio Neto y Pasivos	575.172	535.111	40.061	7,5%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	300.388	267.480	32.907	12,3%
Corto plazo	110.254	93.017	17.237	18,5%
Largo plazo	190.133	174.463	15.670	9,0%
Caja & equivalentes	55.234	46.693	8.541	18,3%
Deuda financiera neta	245.154	220.787	24.366	11,0%
ROE⁽¹⁾	11,0%	14,9%		(3,8%)
ROE Controlador⁽²⁾	9,7%	13,6%		(3,9%)

⁽¹⁾ ROE = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio Últimos Doce Meses.

⁽²⁾ ROE Controlador = Resultado Ejercicio del Controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del Controlador Promedio Últimos Doce Meses.

3.2.1 ACTIVOS

Los **Activos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 575.172 al 31 de marzo de 2020, lo que equivale a un aumento del 7,5% respecto del cierre del año 2019. El principal ítem de los activos corresponde a inventarios (inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos destinados a proyectos), alcanzando un total de MM\$ 389.588.

En comparación a diciembre de 2019, los **Activos Corrientes** aumentaron 9,1%, explicado principalmente por un incremento en los Inventarios corrientes en MM\$ 8.478, un aumento en el Efectivo y equivalente al efectivo en MM\$ 8.358, y mayores Otros activos no financieros en MM\$ 3.489. Lo anterior se compensa parcialmente por una reducción en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en MM\$ 1.475.

Los **Activos No Corrientes** se incrementaron en 6,6%, explicado principalmente por el aumento en el Inventario no corriente en MM\$ 13.305 debido al avance de los proyectos en desarrollo que iniciaran entrega después de 12 meses. Adicionalmente, también aumentan las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas en MM\$ 4.846, los impuestos diferidos en MM\$ 2.791 y las Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación en MM\$ 1.139.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 379.671 al 31 de marzo de 2020, aumentando un 10,9% respecto de los MM\$ 342.496 al cierre de 2019. Esta variación se explica principalmente por un aumento en (i) Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes por MM\$ 32.907, en (ii) Pasivos por impuestos por MM\$ 3.594 y en (iii) Otros Pasivos no financieros corrientes y no corrientes por MM\$ 3.424. Lo anterior se compensa parcialmente por una disminución en Otras provisiones corrientes por MM\$ 1.425.

Al cierre de marzo de 2020, los **Pasivos Corrientes** aumentaron en 16,0%, explicado principalmente por (i) un aumento en Otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 17.237 producto del giro de líneas de crédito de construcción asociadas a proyectos en etapa de desarrollo que inician escrituración en menos de 12 meses y la reclasificación de 2 proyectos -y por consiguiente su deuda- del No Corriente al Corriente, (ii) un incremento en Pasivos por impuestos corrientes en MM\$ 3.594 y (iii) un aumento en Otros pasivos no financieros corrientes por MM\$ 2.017. Lo anterior parcialmente compensado por una disminución en Otras provisiones corrientes, por MM\$ 1.425.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** aumentaron un 7,8%, debido principalmente a un incremento en Otros pasivos financieros no corrientes en MM\$ 15.670 por giros de créditos asociados al avance de obras de proyectos que inician escrituración en más de 12 meses y a un aumento en Otros pasivos no financieros no corrientes en MM\$ 1.407, compensados parcialmente por la reclasificación de la deuda de 2 proyectos al Pasivo Corriente y a una disminución en Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes en MM\$ 602.

Del total de MM\$ 300.388 de deuda financiera, MM\$ 151.296 -es decir un 50,4%- corresponde a deuda utilizada para financiar terrenos, cuyo valor de adquisición (valor libro) es de MM\$ 201.704. Esto se traduce en un ratio de cobertura de 1,33 veces.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de marzo de 2020 asciende a **MM\$ 195.501**, de los cuales **MM\$ 190.879** corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen un 1,5% y 2,4% en relación al cierre de 2019, respectivamente. El aumento en el Patrimonio total y Patrimonio de los Controladores se explica por la Utilidad total y la Utilidad de los Controladores en este ejercicio.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	3M20	3M19	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(18.981)	14.584	(33.565)	(230,1%)
Flujo de la Inversión	2.003	(978)	2.981	304,9%
Flujo de la Financiamiento	25.335	(8.370)	33.705	402,7%
Total Flujo	8.358	5.237	3.121	59,6%

A marzo del año 2020, la Compañía tuvo un **flujo de efectivo** positivo de MM\$ 8.358. Por su parte, las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo de MM\$ 18.981, explicado por el pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios por la construcción de obras en desarrollo e impuestos pagados en el periodo, compensado en parte por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles. En tanto, las actividades de financiamiento generaron un flujo positivo por MM\$ 25.335, explicado principalmente por mayores montos de deuda girados, compensado en parte por los pagos de líneas bancarias asociadas a los proyectos que iniciaron escrituración. Asimismo, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 2.003.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	mar-20	dic-19	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	1,45	1,54	(0,09)
Razón ácida ³	Veces	0,64	0,67	(0,03)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	67.133	69.745	(2.612)

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,45 a marzo de 2020, cifra menor respecto al 1,54 mostrado al cierre de diciembre 2019. Esta variación se explica principalmente por un aumento en el pasivo corriente -impulsado principalmente por incrementos en Otros pasivos financieros y Pasivos por impuestos- en mayor proporción que el incremento del Activo Corriente.

La **razón ácida** al primer trimestre de 2020 fue 0,64, cifra levemente menor respecto del 0,67 del cierre de 2019. Esto se explica por la menor liquidez corriente y la menor participación de los Inventarios Corrientes dentro de los Activos Corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a marzo de 2020 fue de MM\$ 67.133, una disminución de MM\$ 2.612 respecto del cierre del año 2019. La variación se explica por un mayor incremento en los Pasivos Corrientes que en los Activos Corrientes.

² Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

³ Razón Ácida = (Activo Corriente – Inventario Corriente) / Pasivo Corriente.

⁴ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	mar-20	dic-19	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	1,94	1,78	0,16
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	1,66	1,54	0,12
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,54	1,39	0,15
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	39,4%	37,7%	1,7%
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	60,6%	62,3%	(1,7%)
Cobertura Gastos Financieros ¹⁰	Veces	45,7	66,8	(21,1)
Deuda/EBITDA ¹¹	Veces	8,6	6,0	2,6
Deuda Neta/EBITDA ¹²	Veces	7,0	5,0	2,0

El **leverage total** a marzo de 2020 fue de 1,94, superior al 1,78 presentado en diciembre de 2019. Esta variación se explica por un aumento del Pasivo debido principalmente a giros de créditos asociados a avances de obras de proyectos, compensado por el aumento del patrimonio ante la utilidad obtenida en el presente ejercicio.

El **endeudamiento financiero** al 31 de marzo de 2020 fue de MM\$ 300.388, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,54, cifra superior al 1,39 registrado a diciembre de 2019. Esto se explica por un crecimiento de la deuda financiera en el período, compensado parcialmente por el aumento del Patrimonio.

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de marzo de 2020 alcanzó 45,7 veces, reflejando una disminución respecto de diciembre de 2019, que presentaba un índice de 66,8 veces.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al 31 de marzo de 2020 alcanzó 7,0 veces, cifra mayor a las 5,0 veces registradas al cierre de 2019. Esta variación se explica principalmente por la disminución del EBITDA móvil 12 meses en 21,0% debido a los menores ingresos del trimestre y por el aumento de MM\$ 24.366 de la deuda financiera neta, relacionada con el giro de líneas de financiamientos de proyectos y líneas de financiamiento de terrenos, parcialmente compensado con el aumento de la caja de la Compañía.

⁵ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

⁶ Nivel de Endeudamiento Neto = (Total Pasivo - Caja y Equivalentes) / Total Patrimonio.

⁷ Nivel de Endeudamiento Financiero = Deuda Financiera / Total Patrimonio.

⁸ Deuda Corto Plazo / Deuda Total = Pasivo Corriente / Pasivo Total.

⁹ Deuda Largo Plazo / Deuda Total = Pasivo No Corriente / Pasivo Total.

¹⁰ Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos + Costos Financieros)/Costos Financieros

¹¹ Deuda/Ebitda = Deuda Financiera/Ebitda (período móvil 12 meses)

¹² Deuda Neta/Ebitda = (Deuda Financiera-caja y equivalentes)/Ebitda (período móvil 12 meses)

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	mar-20	dic-19	VAR.
Total de activos ¹³	MM\$	575.172	535.111	40.061
Rotación de inventarios ¹⁴	Veces	0,78	1,02	(0,24)
Permanencia de inventarios ¹⁵	Días	470	357	113

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	mar-20	mar-19	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁶	%	11,0%	13,5%	(2,5%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁷	%	9,7%	13,4%	(3,7%)
Rentabilidad activo ¹⁸	%	3,7%	6,0%	(2,3%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁹	%	5,4%	8,4%	(3,0%)
Rentabilidad sobre las ventas ²⁰	%	10,5%	18,9%	(8,4%)
Margen EBITDA ²¹	%	19,8%	28,4%	(8,6%)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	mar-20	mar-19	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	14.098	43.357	(67,5%)
Costos de explotación	MM\$	(8.479)	(29.215)	(71,0%)
Ganancia bruta	MM\$	5.619	14.142	(60,3%)
Gastos financieros	MM\$	(76)	(170)	(55,2%)
R.A.I.I.D.A.I.E. ²²	MM\$	3.517	12.843	(72,6%)
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	1.486	8.190	(81,9%)
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	1.321	8.015	(83,5%)
EBITDA ²³	MM\$	3.517	12.843	(72,6%)
Utilidad por acción ²⁴	\$	63,6	87,3	(23,7)

¹³ Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

¹⁴ Rotación de Inventarios = Costo de Venta / Inventarios Corrientes Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁵ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes Promedio U12M / Costo de Venta x Días Período.

¹⁶ Rentabilidad Patrimonio total = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio U12M.

¹⁷ Rentabilidad Patrimonio del controlador = Resultado Ejercicio del controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del controlador Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁸ Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Total Activos.

¹⁹ Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

²⁰ Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta.

²¹ Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos (Incluye ingresos de empresas asoc. y neg. control conjunto)

²² R.A.I.I.D.A.I.E. = Ganancia Antes de Impuestos – Ing. Financieros + Ctos Financieros + Ctos Financieros Activos + Depreciación + Amort + Prov. pagos basados en acciones + Otras gan. (pérdidas) + Dif. de cambio + Result. Un. de reajuste – Gan.(pérdida) de Asociadas y Neg. Conjuntos + EBITDA de Asoc. y Neg. Conjuntos.

²³ EBITDA = ídem R.A.I.I.D.A.I.E.

²⁴ Utilidad por Acción = Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Controladores (período móvil 12 meses)/Promedio del Periodo de Acciones Suscritas y Pagadas.

5. Indicadores del negocio

5.1 PORTAFOLIO DE PROYECTOS

El **portafolio de proyectos** de Paz Corp al 31 de marzo de 2020 presenta un total de 35 proyectos (26 en Chile y 9 en Perú), de los cuales 33 corresponden a proyectos habitacionales y 2 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	6	6	1.511	7.638	883	4.556	360	1.154	268	1.928	82,3%
En Desarrollo	18	18	4.734	17.458	-	-	2.456	7.547	2.278	9.911	51,9%
Total Chile	24	24	6.245	25.095	883	4.556	2.816	8.701	2.546	11.839	59,2%

PERÚ-VIVIENDAS

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	7	5	690	1.073	459	695	139	220	92	157	86,7%
En Desarrollo		4	672	1.791	-	-	173	439	499	1.353	25,7%
Departamentos	7	9	1.362	2.864	459	695	312	659	591	1.510	56,6%
Escriturando		2	140	170	79	97	60	72	1	1	99,3%
En Desarrollo	2	3	319	416	-	-	125	161	194	255	39,2%
Casas	2	5	459	587	79	97	185	233	195	256	57,5%
Total Perú	9	14	1.821	3.451	538	793	497	892	786	1.767	56,8%

Total residencial	33	38	8.066	28.546	1.421	5.349	3.313	9.592	3.332	13.605	58,7%
--------------------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------

CHILE-OFICINAS

Proyectos de Oficinas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Oficinas	2	2	20.807	1.789	10.870	712	484	49	9.453	1.027	54,6%

El portafolio habitacional presenta 8.066 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 28.546. De este total, 1.421 unidades con un valor de MUF 5.349 se encuentran escrituradas y entregadas, 3.313 unidades con un valor de venta de MUF 9.592 se encuentran con promesas de compraventa y 3.332 unidades por un monto de MUF 13.605 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 58,7% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 31 de marzo de 2020, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 361, las que alcanzan un valor de MUF 2.087. Es decir, el 15,3% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción saludable tomando en cuenta el pago de la deuda asociada a proyectos, mantención de stock y capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile se compone de 24 proyectos, de los cuales 6 se encuentran en escrituración y 18 en desarrollo (14 con inicio de construcción). Los 6 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 82,3%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 18 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 51,9%, superior al avance promedio de obras del 50,4%.

El portafolio en Perú presenta 9 proyectos compuestos de 14 etapas, de las cuales 9 corresponden a etapas de departamentos y 5 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 5 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 86,7%. Por otro lado, las 4 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 25,7%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 2 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 99,3% y 3 etapas en desarrollo, con el 39,2% vendido.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de marzo de 2020 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 9.804. De este total, MUF 9.035 aportarán a los ingresos proporcionales de la Compañía. A nivel consolidado, MUF 8.298 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 737 serán consolidadas como parte del Resultado No Operacional (Participación en Ganancias (pérdidas) de Asociadas).

El siguiente cuadro muestra la temporalidad esperada de escrituración del backlog de promesas de compraventa al 31 de marzo de 2020, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2020	2021	2022	2023	2024	Total Proporcional
1T	-	1.458	244	74	-	
2T	1.389	1.067	12	334	10	
3T	92	394	1.484	57	4	
4T	822	543	1.052	-	-	
TOTAL	2.303	3.461	2.791	466	14	9.035
Chile	2.039	3.274	2.744	466	14	
Perú	264	187	47	-	-	
TOTAL	2.303	3.461	2.791	466	14	9.035

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras brutas (IVA incluido) realizadas durante el primer trimestre de 2020, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN			PROMESAS		
		3M20	3M19	% Var.	3M20	3M19	% Var.
RESIDENCIAL		Miles UF			Miles UF		
	Chile	480	1.469	(67,3%)	512	2.299	(77,7%)
	Perú	115	151	(23,5%)	259	239	8,0%
	Brasil	3	62	(95,8%)	1	42	(97,3%)
	TOTAL	598	1.682	(64,4%)	772	2.581	(70,1%)
		Unidades			Unidades		
	Chile	88	425	(79,3%)	131	747	(82,5%)
	Perú	73	94	(22,3%)	120	161	(25,5%)
	Brasil	2	60	(96,7%)	1	45	(97,8%)
	TOTAL	163	579	(71,8%)	252	953	(73,6%)
		Precio Promedio (UF)			Precio Promedio (UF)		
	Chile	5.456	3.456	57,9%	3.908	3.078	27,0%
	Perú	1.581	1.604	(1,5%)	2.155	1.487	45,0%
	Brasil	1.316	1.033	27,4%	1.139	944	20,6%
	TOTAL	3.670	2.904	26,4%	3.062	2.708	13,1%
Comercial Chile MUF		10	13	(28,0%)	9	10	(5,7%)
TOTAL		Miles UF			Miles UF		
	Chile	490	1.482	(67,0%)	521	2.309	(77,4%)
	Perú	115	151	(23,5%)	259	239	8,0%
	Brasil	3	62	(95,8%)	1	42	(97,3%)
	TOTAL	608	1.695	(64,1%)	781	2.591	(69,9%)

El primer trimestre de 2020 registra una escrituración de MUF 608, lo que representa una caída de MUF 1.087 respecto de igual período del año 2019. Esta variación se explica principalmente por los menores niveles de escrituración en Chile, con una caída de MUF 992. La menor escrituración en Chile se debe a la menor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que entre octubre 2019 y febrero 2020 no existieron inicios de escrituración, mientras que los dos proyectos que iniciaron escrituración en el primer trimestre del año (con una venta potencial bruta de MUF 1.647) lo hicieron a mediados del mes de marzo. Por su parte, entre octubre 2018 y marzo 2019 hubo 4 inicios

de escrituración en Chile, con una venta potencial bruta de MUF 3.594. a que entre octubre de 2019 y febrero de 2020 la Compañía no tuvo entregas de proyectos en el país. En contraste, en el mismo periodo de 2018-2019 la Compañía inició la escrituración de cuatro proyectos en Chile, con una venta potencial total de MUF 3.594. Por su parte, en Perú hubo una disminución de MUF 35 en las escrituraciones, producto de un menor stock de inventario para entrega inmediata.

Por otro lado, las promesas del primer trimestre de 2020 alcanzaron las MUF 781, una disminución de MUF 1.810 respecto del primer trimestre de 2019, debido principalmente a una disminución en los niveles promesados del periodo en Chile. Esta variación se debe a que entre noviembre 2019 y marzo de 2020 se inició la venta de solo dos proyectos en Chile, con una venta potencial de MUF 1.468, mientras que en igual periodo de 2018-2019 se inició la venta de cinco proyectos, con una venta potencial de MUF 3.571. Además de lo anterior, la Compañía presentó menores velocidades de venta a las históricas en los tres primeros meses del año, efecto que se intensificó en el mes de marzo con la crisis sanitaria por el virus Sars-Cov-2 que produce la enfermedad del Covid-19. En el caso de Perú, las promesas presentaron un aumento de 8,0% en el periodo.

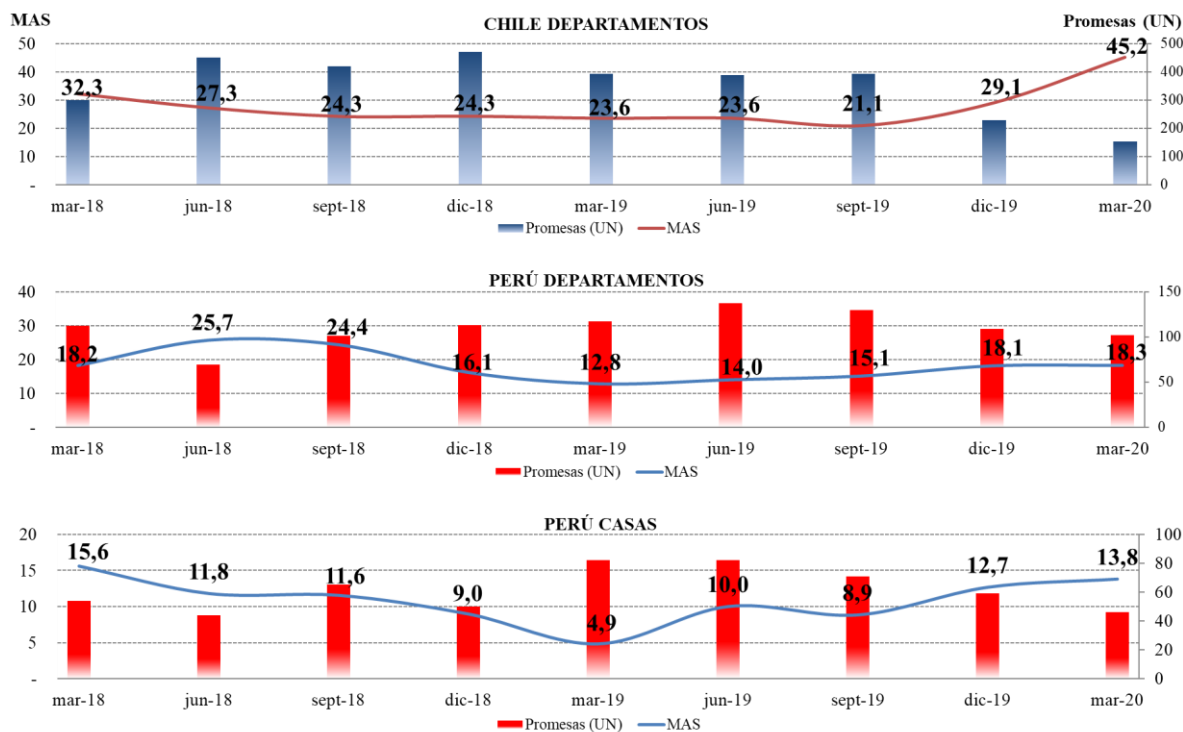
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo de 2020, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escritura de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 45,2 meses para Chile, 18,3 meses para Perú Departamentos y 13,8 meses para Perú Casas. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega, descontando las unidades promesadas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades promesadas y no escrituradas.

En el caso de Chile, este presenta incrementos en su MAS entre el tercer trimestre de 2019 y primer trimestre de 2020. Esta variación se debe a menores velocidades de ventas observadas en el periodo, explicadas principalmente por la crisis social vivida en el país desde el último trimestre del año, situación que se profundizó con la crisis sanitaria ocasionada por la crisis sanitaria del Covid-19.

Para el caso de Perú, en departamentos se aprecia un leve aumento en este indicador, pasando de 18,1 al cierre del 4T19 a 18,3 al cierre del 1T20. Respecto de casas, este también presenta un incremento en el MAS, pasando de 12,7 meses al cierre del 4T19 a 13,8 meses al cierre del 1T20. Los aumentos se explican en parte por los efectos de la pandemia generada por el virus COVID-19 sobre la actividad económica del país en el mes de marzo.

A continuación se presenta la evolución del MAS de los últimos 2 años.



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 31 de marzo de 2020 un banco de 31 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 45 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 9.422 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 8.753.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	25	37	8.172	8.038
Perú	6	8	1.250	715
Total	31	45	9.422	8.753

6. Análisis de riesgo

Tanto el mercado inmobiliario como la industria de la construcción, presentan riesgos inherentes dada su naturaleza cíclica, por lo que pueden verse afectados de manera importante por los cambios en las condiciones económicas locales y globales, normativas de la autoridad y otras variables que pueden impactar los costos y precios de las viviendas así como la capacidad de los clientes de adquirir viviendas, lo que a su vez podría reducir las ventas, utilidades y liquidez de la Compañía. Así también, la empresa está afecta a otros riesgos referidos a la manera en que ha estructurado sus negocios y su financiamiento, los cuales pueden influenciar negativamente las utilidades y la liquidez de la Compañía.

Un análisis exhaustivo de los factores de riesgos que pueden afectar al desempeño de la Compañía, incluido el efecto de la crisis sanitaria (Nota 3.18 de los EEEF) recientemente incorporado, así como también las políticas de mitigación que la administración desarrolla para abordar dichos riesgos, podrán ser encontradas en la Nota 3 de los Estados Financieros.

7. Análisis del sector

Chile:

Según información disponible en Info Inmobiliario²⁵, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el primer trimestre de 2020 alcanzó 4.698 unidades, un 36,4% inferior a las 7.384 del cuarto trimestre de 2019. De este total, 3.658 (77,9%) unidades fueron departamentos y 1.040 (22,1%) fueron casas, experimentando caídas de 32,8% y 46,4%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el cuarto trimestre del año alcanzó MMUF 19,1, un 29,9% inferior a los MMUF 27,2 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 14,3 corresponden a departamentos y MMUF 4,8 a casas, experimentando disminuciones de 27,5% y 36,2%, respectivamente.

A continuación se refleja la variación del primer trimestre del año 2020, en comparación con el trimestre anterior:

	Venta 1T20		Variación % 1T20 / 4T19	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	3.658	14,3	-32,8%	-27,5%
Casas	1.040	4,8	-46,4%	-36,2%
Total	4.698	19,1	-36,4%	-29,9%

En el siguiente cuadro se muestra la variación en unidades de la oferta de viviendas del primer trimestre del año 2020, en comparación con el trimestre anterior:

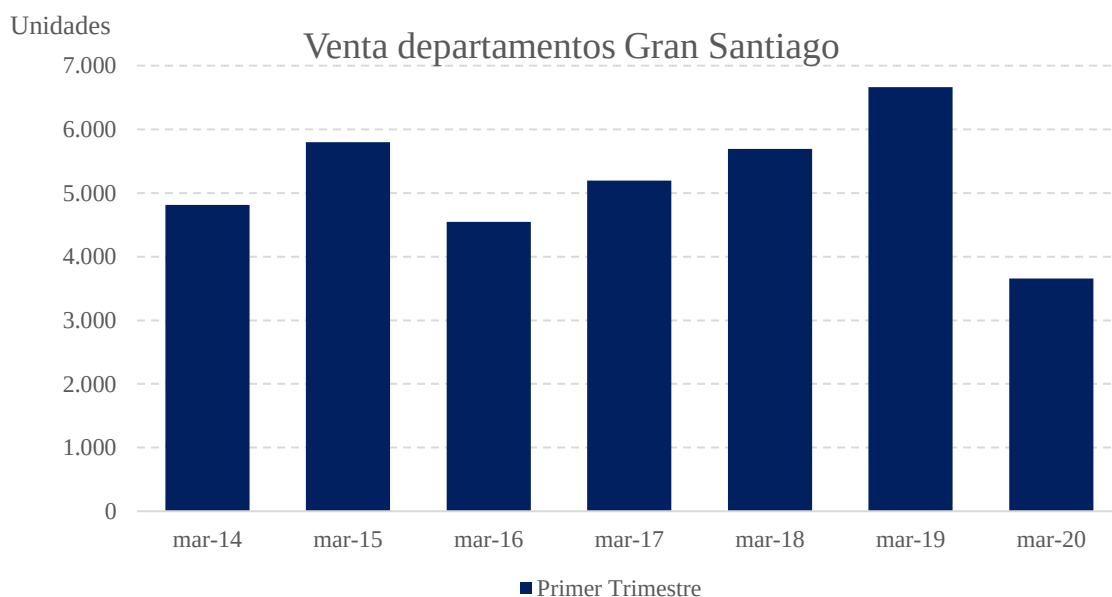
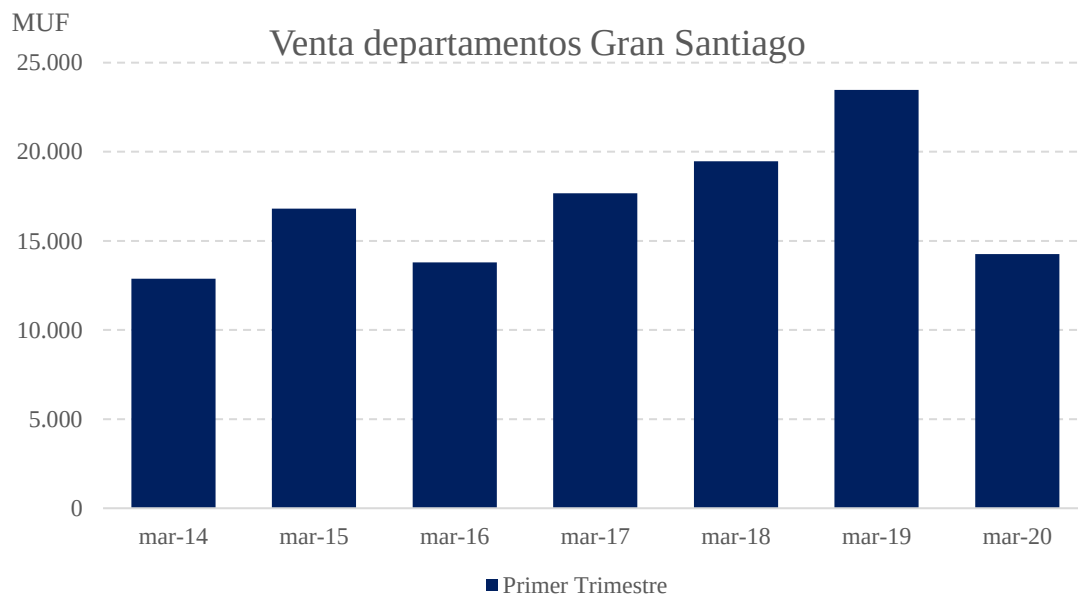
	Oferta 1T20	Variación % 1T20 / 4T19
	Unidades	Unidades
Departamentos	55.876	6,9%
Casas	9.105	-1,5%
Total	64.981	5,7%

Al cierre de marzo de 2020 había una oferta de 64.981 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 86,0% representaban departamentos y 14,0% casas. Esta oferta total aumentó 5,7% en los últimos tres meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de 6,9% y -1,5%, respectivamente. Del total de unidades de departamentos ofertados, el 16,6% se encuentra disponible para entrega inmediata.

Utilizando las ventas promedio de los últimos 3 meses, los meses para agotar stock (MAS) de departamentos nuevos es de 34,2 meses para la región metropolitana.

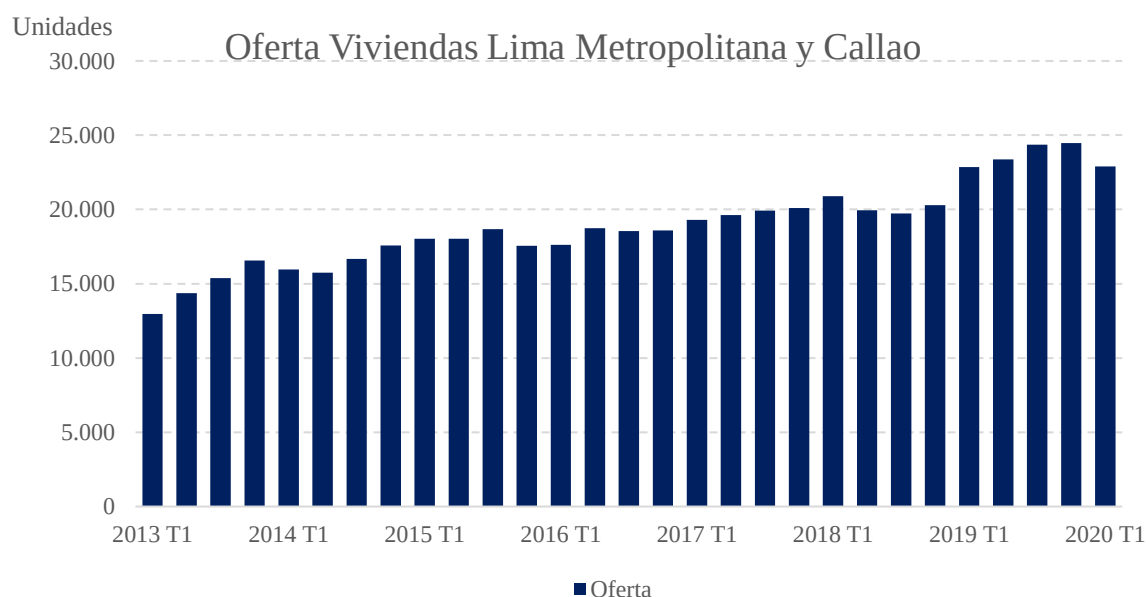
²⁵ Info Inmobiliario es una plataforma de inteligencia inmobiliaria que permite monitorear y establecer las tendencias de la industria en Chile. Este instrumento es elaborado por TocToc.com.

De acuerdo los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar una contracción importante en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana al comparar las ventas del cuarto trimestre de 2019 en UF con las ventas del primer trimestre de 2020, con una caída de 29,9%. Este menor dinamismo también se observa en unidades vendidas, con una disminución de 36,4% (32,8% si solo se considera el segmento departamentos). Por otro lado, la oferta en unidades en la Región Metropolitana creció 5,7% en el mismo periodo (6,9% en departamentos).

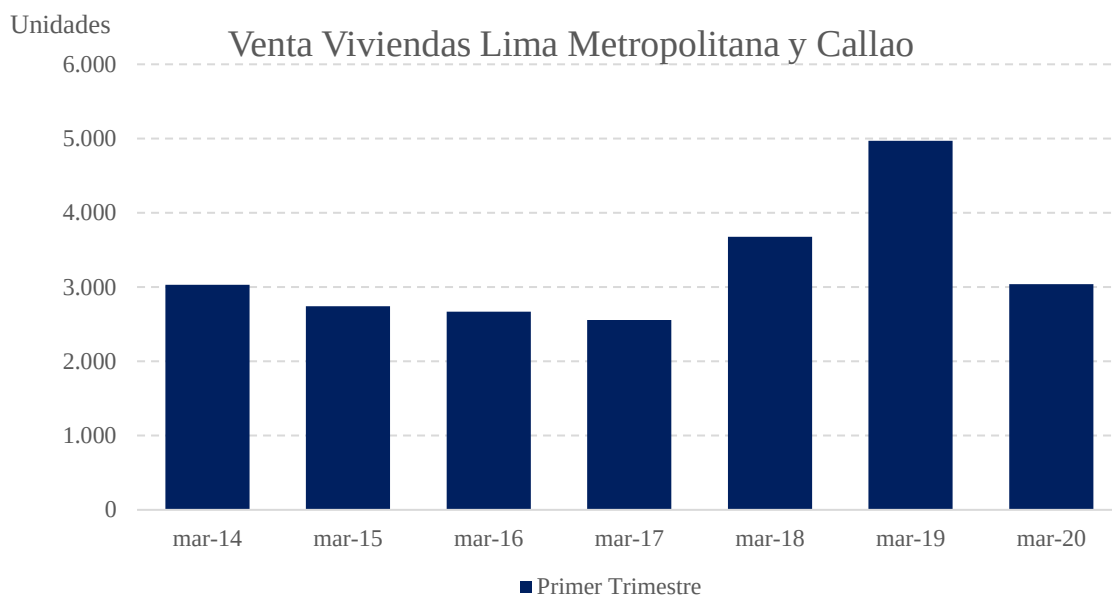


Perú:

Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria al cierre del primer trimestre de 2020, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 22.890 unidades, 0,14% más que al cierre del primer trimestre de 2019.



Durante el primer trimestre de 2020 se vendieron 3.039 unidades, registrando una disminución de 38,8% en comparación a igual periodo de 2019, explicado en parte por la contingencia sanitaria provocada por el virus COVID-19.



Las cifras anteriores muestran una contracción relevante en la venta de viviendas nuevas durante los tres primeros meses de 2020, como consecuencia de la pandemia que ha afectado la actividad económica en Lima y el mundo. Se espera que en el mediano y largo plazo los parámetros demográficos y crecimiento económico permitan retomar los niveles de venta vistos en trimestres anteriores. Por otro lado, persisten precariedades en relación a la informalidad del mercado laboral, la bancarización y el acceso a los servicios básicos en la región Metropolitana de Lima.

8. Anexos

8.1 INFORMACIÓN ADICIONAL SOLICITADA POR LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO (CMF)

De acuerdo al oficio número 875 de la ex SVS, ahora CMF, con fecha 14 de enero de 2013 se presenta información sobre la oferta, demanda, proyectos futuros, proyectos en ejecución e indicadores relativos a la evolución de la demanda del segmento inmobiliario. Todos los datos entregados en las tablas corresponden a todos los proyectos en donde la Compañía participa, independiente del porcentaje de dicha participación.

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 20			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 20			Stock Disponible ¹ - mar 19		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	88.127	60.930	628	121.109	80.708	751	56.936	52.291	406
Oficinas	1.379	965	20	-	-	-	2.768	1.938	52
Otros	-	-	-	1.101	826	4	-	-	-
Total	89.506	61.896	648	122.210	81.534	755	59.704	54.228	458

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 20			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 20			Stock Disponible ¹ - mar 19		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	2.091	1.045	61	8.370	4.185	225	5.144	2.572	162
Deptos	10.792	5.396	231	-	-	-	19.618	9.809	415
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	1.293	646	18	-	-	-	1.503	751	29
Total	14.175	7.088	310	8.370	4.185	225	26.264	13.132	606

¹ Stock Disponible = Inmuebles terminados que están disponibles para la venta, incluyendo aquellos que están promesados.

² Stock Potencial = Inmuebles en construcción, que podrían ser escriturados en los próximos 12 meses, incluyendo aquellos que se encuentran actualmente promesados.

Los siguientes cuadros contienen los metros cuadrados construibles de los permisos de edificación con que cuenta la Compañía, incluyendo sus filiales y coligadas, para obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras municipales correspondientes, pero que al 31 de marzo de 2020 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	mar-20	mar-19	Permisos en M ²	mar-20	mar-19
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	79.705	130.813	Deptos	65.241	17.414
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	79.705	130.813	Total	65.241	17.414

Los siguientes cuadros muestran los saldos por ejecutar de obras o proyectos que se encuentran en construcción, sin considerar aquellos que son ejecutados por orden de un mandante, vale decir, sólo se muestran las obras desarrolladas por una filial interna.

CHILE			PERÚ		
Backlog	MM\$ mar 20	MM\$ mar 19	Backlog	MM\$ mar 20	MM\$ mar 19
Casas	-	-	Casas	4.859	8.384
Deptos	427.874	336.641	Deptos	39.753	19.734
Oficinas	8.905	7.181	Oficinas	-	-
Otros	2.495	1.584	Otros	-	-
Total	439.273	345.406	Total	44.612	28.118

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

A continuación se presentan cuadros de montos y unidades vendidas o facturadas

CHILE

Inmuebles hasta UF 1.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	966	17	3.983	71
Oficinas	42	1	278	7
Otros	-	-	-	-
Total	1.008	18	4.260	78

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	3.570	40	22.393	273
Oficinas	233	3	92	1
Otros	-	-	-	-
Total	3.804	43	22.485	274

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	2.276	15	9.289	60
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	2.276	15	9.289	60

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	1.088	5	3.651	18
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	1.088	5	3.651	18

Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	5.831	11	1.174	3
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	5.831	11	1.174	3

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	mar-20			mar-19		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	13.731	10.086	88	40.489	38.964	425
Oficinas	276	193	4	369	259	8
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	14.007	10.279	92	40.859	39.223	433

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	112	4	59	3
Deptos	20	1	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	15	1	20	1
Total	147	6	79	4

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	770	18	1.268	36
Deptos	1.693	40	1.432	35
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	2.464	58	2.700	71

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	121	2	119	2
Deptos	568	7	1.145	16
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	689	9	1.264	18

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	113	1
Total	-	-	113	1

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-20		mar-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ

Inmuebles	mar-20			mar-19		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	1.003	502	24	1.447	723	41
Deptos	2.282	1.141	48	2.577	1.289	51
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	15	8	1	133	67	2
Total	3.300	1.650	73	4.157	2.078	94

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de marzo de 2020 y 2019.

CHILE

Inmueble	Promesado - mar 20					Promesado - mar 19				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	14.639	11.790	131	2.938	21	63.377	56.828	747	3.588	20
Oficinas	264	199	3	-	-	270	216	5	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	14.904	11.990	134	2.938	21	63.648	57.044	752	3.588	20

PERU

Inmueble	Promesado - mar 20					Promesado - mar 19				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	1.305	653	34	407	12	2.335	1.167	70	173	5
Deptos	6.091	3.046	86	1.046	16	4.264	2.132	91	622	13
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.397	3.698	120	1.453	28	6.599	3.299	161	795	18

8.1.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA

A continuación se presentan los meses para agotar stock o MAS (base escrituras). Se utiliza como cálculo el cociente entre unidades de stock disponible de entrega inmediata en marzo de cada año y las unidades vendidas (escrituras) de promedio móvil 3 meses. Cabe destacar que el stock disponible se define como inmuebles terminados que están disponibles para la venta, incluyendo aquellos que están promesados.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	mar-20	mar-19		mar-20	mar-19
Casas	-	-	Casas	11,0	11,6
Deptos	22,6	2,9	Deptos	16,3	23,9
Oficinas	15,0	19,5	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del primer trimestre de 2020 y 2019 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de marzo de 2020 y 2019.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	mar-20	mar-19		mar-20	mar-19
Casas	-	-	Casas	0,32	0,29
Deptos	0,15	0,71	Deptos	0,18	0,14
Oficinas	0,20	0,13	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de marzo de 2020 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 (expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	54.892.332	46.534.820
Otros activos financieros, corrientes	6	341.666	157.936
Otros activos no financieros, corrientes	7	21.885.330	18.396.278
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	7.863.283	9.337.952
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	10.049.739	10.721.844
Inventarios, corrientes	10	121.391.163	112.913.314
Activos por impuestos, corrientes	11	448.737	806.702
Total Activos Corrientes		216.872.250	198.868.846
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	1.440.320	1.282.159
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	18.762.064	13.916.444
Inventarios, no corrientes	10	268.197.024	254.891.666
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	45.485.527	44.346.879
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	346.180	362.235
Propiedades, planta y equipo	15	485.568	559.630
Derechos de uso	18	3.926.431	4.017.743
Activos por impuestos diferidos	16	19.656.402	16.865.503
Total Activos No Corrientes		358.299.516	336.242.259
TOTAL ACTIVOS		575.171.766	535.111.105

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de marzo de 2020 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2020 M\$	31-12-2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	110.254.454	93.017.213
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	296.504	291.389
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	9.303.471	9.958.592
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	363.162	520.751
Otras provisiones, corrientes	20	9.011.098	10.436.239
Pasivos por impuestos, corrientes	11	3.959.533	365.203
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	16.551.417	14.534.770
Total Pasivos Corrientes		149.739.639	129.124.157
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	190.133.085	174.462.923
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.729.277	3.806.760
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	14.468.554	15.070.222
Otras provisiones, no corrientes	20	1.223.233	1.061.999
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	20.376.909	18.969.524
Total Pasivos No Corrientes		229.931.058	213.371.428
TOTAL PASIVOS		379.670.697	342.495.585
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		121.148.143	119.827.599
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	6.078.138	2.920.220
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		190.879.471	186.401.009
Participaciones no controladoras	22	4.621.598	6.214.511
Patrimonio Total		195.501.069	192.615.520
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		575.171.766	535.111.105

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y marzo de 2019

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	14.097.584	43.357.355
Costo de ventas	25	(8.478.722)	(29.215.151)
Ganancia bruta		5.618.862	14.142.204
Otros ingresos, por función	24	54.636	16.495
Gasto de administración	25	(2.637.998)	(3.029.019)
Otras ganancias (pérdidas)	27	40.827	56.293
Ingresos financieros	26	215.654	203.713
Costos financieros	26	(76.131)	(169.906)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(34.241)	(219.327)
Diferencias de cambio	26	652	5.283
Resultado por unidades de reajuste	26	218.729	(38.167)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		3.400.990	10.967.569
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(1.914.812)	(2.777.732)
GANANCIA		1.486.178	8.189.837
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		1.320.544	8.014.852
Ganancia (pérdida), atribuible no controladoras	22	165.634	174.985
GANANCIA		1.486.178	8.189.837
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	29	4,66	28,28
Ganancia (pérdida) por acción básica		4,66	28,28
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		4,66	28,28
Ganancias (pérdida) diluida por acción		4,66	28,28

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

Reporte Trimestral 1T20

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y marzo de 2019
(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$
Ganancia (Pérdida)		1.486.178	8.189.837
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		3.157.918	(347.000)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		3.157.918	(347.000)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		3.157.918	(347.000)
Total Otro Resultado Integral		3.157.918	(347.000)
Total Resultado Integral		4.644.096	7.842.837
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		4.478.462	7.667.852
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		165.634	174.985
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		4.644.096	7.842.837

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

Reporte Trimestral 1T20

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y marzo de 2019

(expresado en miles de pesos)

2020										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2020		52.492.611	11.160.579	3.082.722	(162.502)	2.920.220	119.827.599	186.401.009	6.214.511	192.615.520
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	1.320.544	1.320.544	165.634	1.486.178
Otro resultado integral		0	0	3.157.918	0	3.157.918	0	3.157.918	0	3.157.918
Resultado integral		0	0	3.157.918	0	3.157.918	1.320.544	4.478.462	165.634	4.644.096
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(1.758.547)	(1.758.547)
Total de cambios en patrimonio		0	0	3.157.918	0	3.157.918	1.320.544	4.478.462	(1.592.913)	2.885.549
Saldo final período actual 31/03/2020	22	52.492.611	11.160.579	6.240.640	(162.502)	6.078.138	121.148.143	190.879.471	4.621.598	195.501.069

2019										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2019		52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	104.680.781	168.010.010	4.128.278	172.138.288
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	8.014.852	8.014.852	174.985	8.189.837
Otro resultado integral		0	0	(347.000)	0	(347.000)	0	(347.000)	0	(347.000)
Resultado integral		0	0	(347.000)	0	(347.000)	8.014.852	7.667.852	174.985	7.842.837
Dividendos		0	0	0	0	0	0	0	84.840	84.840
Total de cambios en patrimonio		0	0	(347.000)	0	(347.000)	8.014.852	7.667.852	259.825	7.927.677
Saldo final período actual 31/03/2019	22	52.492.611	11.160.579	(508.459)	(162.502)	(670.961)	112.695.633	175.677.862	4.388.103	180.065.965

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

Reporte Trimestral 1T20

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2020 y marzo de 2019
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2020 al 31-03-2020 M\$	01-01-2019 al 31-03-2019 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		19.638.993	51.656.251
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(38.225.749)	(34.682.396)
Otros pagos por actividades de operación		219.380	(32.884)
Intereses pagados		(45.419)	(138.712)
Intereses recibidos		215.654	203.713
Impuestos a las ganancias (pagados)		(753.417)	(2.561.483)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(30.173)	139.856
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(18.980.731)	14.584.345
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo por la venta de acciones que originó pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	13	2.012.997	0
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	0	(831.657)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	426	409
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(10.007)	(129.623)
Compras de activos intangibles	14	0	(16.876)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		2.003.416	(977.747)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		30.370.678	11.689.666
Total importes procedentes de préstamos		30.370.678	11.689.666
Préstamos de entidades relacionadas		1.253.161	938.522
Pagos de préstamos		0	(17.817.169)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(6.185.932)	(3.080.844)
Pagos por arrendamientos		(103.080)	(100.089)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		25.334.827	(8.369.914)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		8.357.512	5.236.684
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		8.357.512	5.236.684
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		46.534.820	25.770.051
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		54.892.332	31.006.735

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados Intermedios.

**PAZ CORP S.A.****Dirección**

Av. Apoquindo 4501, Piso 21
Las Condes
Santiago - CHILE

Contactos**Nicolás Costanzi Caponnetto**

nicolas.costanzi@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Alonso Vilaboa Hormazábal

alonso.vilaboa@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

El presente documento es elaborado en base a información financiera de Paz Corp S.A., y está destinado únicamente a entregar información a sus accionistas actuales y potenciales, sin que implique para Paz Corp S.A. asumir responsabilidad alguna por las eventuales decisiones de inversión que terceros puedan tomar sobre la base de la presente información. La información suministrada no constituye una recomendación de negocios, ni de compra o venta ni de ninguna otra naturaleza por parte de Paz Corp S.A. o sus respectivas empresas y/o personas relacionadas. El receptor de la presente información deberá efectuar siempre una evaluación independiente de los datos proporcionados y cualquier eventual decisión de inversión será sólo producto de sus propios análisis e investigaciones independientes. Asimismo, Paz Corp S.A. no asume responsabilidad alguna, sea directa o indirecta, respecto de los resultados que se obtengan de modelaciones en donde se utilice dicha información, así como del cumplimiento de las condiciones en dichas modelaciones. Sin perjuicio de que Paz Corp S.A. y sus empresas y/o personas relacionadas hacen todo lo posible por asegurar la exactitud de la información proporcionada, éstas no serán responsables ante terceros por eventuales errores, omisiones, desactualizaciones o en general, cualquier otro tipo de inexactitudes que ella contenga, ni tampoco por los eventuales perjuicios derivados de la interpretación o uso que terceros hagan de dicha información.