

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 31 de marzo de 2021 comparados con los estados financieros reformulados del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad de MM\$ 1.982** en el primer trimestre de 2021, un incremento de MM\$ 2.440 respecto de la pérdida de MM\$ 457 obtenida en igual periodo de 2020, explicado por un mayor volumen de escrituración.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** del primer trimestre de 2021 fueron **MM\$ 14.239**, un aumento de 58,5% respecto de los MM\$ 8.986 registrados a marzo de 2020. Lo anterior se explica por el mayor stock disponible para entrega inmediata.
- La **ganancia bruta** del primer trimestre de 2021 fue **MM\$ 5.101**, un aumento de 54,2% respecto del mismo periodo de 2020, explicado por el mayor nivel de ingresos del trimestre.
- En tanto, el **margen bruto** del periodo fue de **35,8%**, levemente menor al 36,8% obtenido en el primer trimestre de 2020.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** del primer trimestre de 2021 alcanzaron los **MM\$ 3.585**, superior a los MM\$ 2.763 de igual periodo de 2020.
- El **EBITDA** a marzo de 2021 fue **MM\$ 2.605**, superior respecto de los MM\$ 1.065 obtenidos en igual periodo de 2020, registrando un **margen EBITDA** para el periodo de **14,2%**.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** a marzo 2021 fue **16,2%**, superior respecto del registrado en el mismo período de 2020.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** fue de **7,2%** a marzo de 2021, superior al 5,8% obtenido a diciembre de 2020.
- Las **escrituras** firmadas durante el primer trimestre de 2021 alcanzaron **MUF 869**, un aumento de 42,9% respecto a lo obtenido en igual período de 2020, en cumplimiento con el plan de negocios de la compañía.
- Las **promesas del primer trimestre fueron MUF 997**, una **aumento de 27,7%** respecto de las MUF 781 obtenidas a marzo de 2020, debido a una mejoría en las velocidades de venta a partir del segundo semestre de 2020.
- Con esto, el **backlog de promesas** al cierre del primer trimestre de 2021 alcanzó **MUF 10.502**, un **aumento de 7,1%** respecto a las MUF 9.804 del primer trimestre de 2020.

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ).....	5
3. Resultados consolidados	5
4. Indicadores financieros	16
5. Indicadores del negocio.....	19
6. Análisis de riesgo	24
7. Análisis del sector	25
8. Anexos.....	29

1. Hechos destacados del trimestre

i. Contingencia de la Crisis 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 Covid-19. A partir del 26 de marzo de 2020, la autoridad sanitaria decretó cuarentena total para siete comunas de la Región Metropolitana y cordones sanitarios en tres ciudades del sur del país, para luego extender la medida a treinta y ocho comunas a partir del 15 de mayo de 2020. En la Región Metropolitana, la medida de confinamiento total se extendió durante todo el segundo trimestre y parte del tercer trimestre de 2020, manteniéndose con posterioridad restricciones a la movilidad y confinamiento dinámico, a través del “Plan Paso a Paso” de la autoridad. Producto del deterioro de los distintos indicadores de contagio y propagación de la enfermedad constatados después del verano de 2021, la autoridad sanitaria decretó que la Región Metropolitana regresara a fase 1 (confinamiento total) a partir del 27 de marzo de 2021. A la fecha de publicación de los presentes estados financieros, las restricciones de confinamiento han ido progresivamente disminuyendo conforme los indicadores sanitarios han ido mejorando. A su vez, a partir de marzo de 2021 se inició el plan de vacunación impulsado por el Ministerio de Salud, el cual ha avanzado positivamente. Dado lo anterior, la autoridad sanitaria espera que el país alcance un cierto nivel de inmunidad colectiva durante los próximos meses.

Las medidas de confinamiento adoptadas por la autoridad para contener la propagación del virus y el ambiente de incertidumbre -tanto desde un punto de vista sanitario como económico- afectaron negativamente el normal funcionamiento de diversos rubros de la economía, lo que se tradujo en una disminución de la capacidad productiva del país. En respuesta a lo anterior, se han implementado una serie de medidas, entre las cuales destacan la Ley 21.227 de Protección del Empleo (modificada con la Ley 21.232), la Ley 21.243 para extender y aumentar el ingreso familiar de emergencia, la Ley 21.229 que establece créditos

con garantía estatal Fogape, y las reformas constitucionales que han permitido retiros excepcionales de fondos acumulados de capitalización individual de los fondos de pensiones.

Estas iniciativas estuvieron orientadas en mitigar los impactos de la crisis sanitaria sobre la actividad económica, la continuidad de las empresas y la contención del desempleo. Sin embargo, es esperable que mientras no exista un gran porcentaje de la población vacunada que a su vez se traduzca en inmunidad colectiva, la autoridad mantenga medidas restrictivas respecto de la movilidad de la población las cuales seguirán impactando a la actividad económica en general y a la industria inmobiliaria y de construcción en particular. Por otro lado, considerando el positivo plan de vacunación y los distintos estímulos y medidas económicas antes mencionadas, esperamos que se siga consolidando la reactivación económica vista durante el primer trimestre del 2021.

Por su parte, en Perú se observaron medidas de confinamiento a partir del día 16 de marzo de 2020, las cuales se extendieron de manera restrictiva hasta el 30 de junio de 2020. A partir de esta fecha, las medidas se han relajado, pero a esta fecha siguen existiendo. Por otro lado, Perú muestra un rezago importante en la implementación de su plan de vacunación, por lo que se espera que dichas medidas se mantengan por un periodo más extenso que en Chile y por lo tanto también se espera que la recuperación económica estará rezagada respecto de la tendencia en Chile.

ii. Impacto de la Crisis Sanitaria

Desde la perspectiva de la Compañía, la actividad de la construcción se vio interrumpida entre finales de marzo y septiembre de 2020, como resultado de las cuarentenas impuestas en las distintas comunas de la Región Metropolitana, con la implicancia de mayores costos relacionados al atraso en las fechas de término de obras programadas.

Durante este periodo la Compañía tuvo la totalidad de sus obras en Chile detenidas (16 en la Región Metropolitana). En particular, dichos atrasos afectaron el inicio de escrituración de algunos proyectos que tenían programados dicho inicio durante el segundo semestre del 2020, afectando así el cumplimiento del presupuesto de escrituración de la Compañía. Sin embargo, durante el mes de septiembre de 2020 fue posible reiniciar la construcción de todas las obras gracias a la implementación de un estricto protocolo sanitario desarrollado por la filial Constructora Paz SpA. El programa fue diseñado según lo dictaminado por la autoridad sanitaria, la Asociación Chilena de Seguridad (ACHS) y la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) y los protocolos fueron auditados y certificados por la firma española AENOR. Es gracias a la implementación de estos protocolos que la Compañía ha podido mantener sus obras en funcionamiento durante la cuarentena total de la Región Metropolitana que se decretó a partir del 27 de marzo de 2021. Por su parte, la filial peruana Paz-Centenario no presenta obras detenidas desde el segundo trimestre de 2020.

Por otro lado, los efectos de la pandemia a nivel nacional y global, también han afectado de forma relevante los costos de construcción. Durante el primer trimestre del 2021, el costo de muchos de los materiales y subcontratos utilizados en el proceso constructivo han sufrido

aumentos importantes. A su vez, las restricciones sanitarias y la reticencia de algunos trabajadores de la construcción de trabajar en un ambiente sanitario aún incierto (a pesar de la aplicación de todos los protocolos señalados anteriormente), ha afectado la productividad de las obras, traduciéndose también en aumentos de costos. Todo lo anterior ha implicado que el costo de construcción ha aumentado en torno al 10% respecto a los costos existentes previos al inicio de la pandemia. Esperamos que conforme la situación sanitaria a nivel nacional y global se vaya normalizando, esto también se traduzca en una normalización en los costos de construcción. Sin embargo, no es descartable que los costos se mantengan altos por un período extenso de tiempo, que incluso éstos sigan aumentando, o que no bajen aunque la situación sanitaria se normalice.

La situación sanitaria que afecta al país desde marzo de 2020 también ha tenido efectos sobre el negocio inmobiliario de la Compañía, con un importante impacto en las ventas del sector como consecuencia de la incertidumbre económica, el aumento en el nivel de desempleo y las limitaciones para visitar salas de venta y pilotos. Además, las medidas de confinamiento y distanciamiento social dificultan y extienden el proceso de firma de escrituras de compraventa, alargando el proceso de escrituración. Para abordar esta situación, durante el mes de junio de 2020 la Compañía implementó un canal de venta a distancia, que permite a los clientes realizar el proceso de compra hasta el punto de la firma y pago de promesas de compraventa de forma completamente digital. De esta manera, y a pesar de las restricciones que aún persisten producto de la aplicación del “Plan Paso a Paso” por parte de la autoridad sanitaria, a partir de fines del 2020 y durante el primer trimestre del 2021, la Compañía ha podido recuperar el dinamismo en sus ventas (medido en promesas de compraventa) a niveles similares a los existentes previo a la pandemia.

Si bien esperamos que la tendencia de recuperación indicada anteriormente se mantenga en los próximos meses -producto entre otras cosas del positivo avance del plan de vacunación- no podemos descartar que nuevas restricciones en respuesta a potenciales rebrotes en los niveles de contagio o que el plan de vacunación no tenga los resultados esperados, se traduzca en que el escenario de incertidumbre económica y niveles de desempleo mayores a lo normal se mantengan, y que por lo tanto vuelvan a afectar la voluntad y capacidad de compra de nuestros clientes traduciéndose en velocidades de ventas por debajo de lo habitual y niveles de desistimiento mayores a los normales. A su vez, lo anterior podría implicar que debamos mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos.

Para mitigar los riesgos asociados a esta crisis sanitaria, la Administración se ha enfocado 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. Para ello se implementaron los protocolos de seguridad sanitaria en obras señalados precedentemente, así como en oficina central y salas de venta, privilegiándose la opción de teletrabajo siempre que ésta fuese posible.

iii. Cambio en la Gerencia General

- **Hecho esencial publicado el 16 de marzo de 2021.**

En sesión de directorio celebrada el día 16 de marzo de 2021, se informó que el señor Ariel Magendzo Weinberger dejaría la Gerencia General de la Sociedad a partir del 20 de abril de 2021. Asimismo, se informó que el directorio acordó designar como nuevo Gerente General de la Sociedad al señor César Barros Soffia, quien asumiría en el cargo a partir del día 20 de abril de 2021.

iv. Hechos Posteriores

- **Hecho esencial publicado el 20 de abril de 2021.**

Con fecha 20 de abril de 2021, la Compañía celebró la Junta de Accionistas de 2021, a las 9:00 horas a través de medios remotos. En esta oportunidad se acordó un reparto de dividendos de \$ 17 por acción. Además, en esta oportunidad existió elección de directores, eligiéndose a Ricardo Paz Daniels, Enrique Bone Soto, Ariel Magendzo Weinberger, Francisco León Délano, Karen Ergas Segal, Roberto Zahler Mayanz y Jennifer Soto Urrea, estos tres últimos en calidad de independientes.

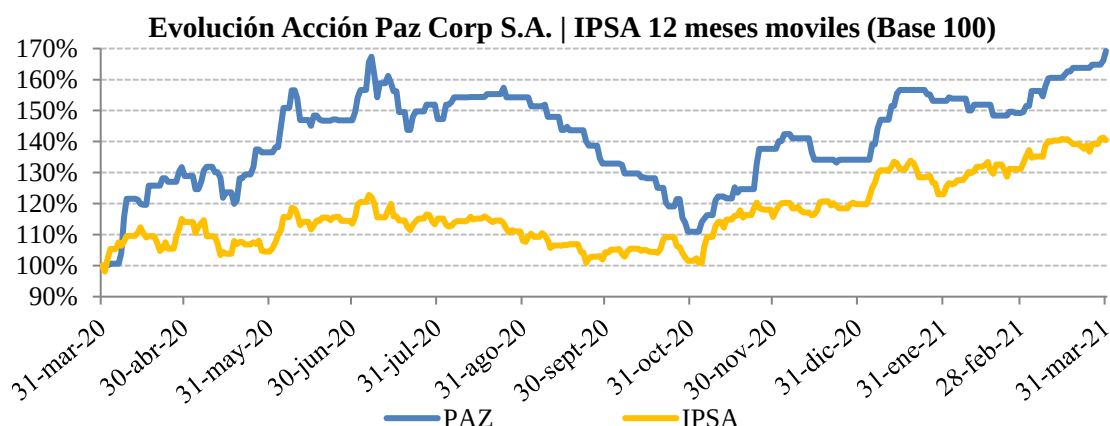
- **Hecho esencial publicado el 20 de abril de 2021.**

En sesión de directorio posterior a la celebración de la Junta de Accionistas 2021, se acordó, por la unanimidad del directorio, designar al señor Ariel Magendzo Weinberger como nuevo Presidente de la Compañía. Así mismo, en la misma sesión de directorio se acordó, por unanimidad, (i) que el Comité de Directores de la Sociedad quede compuesto por los directores Karen Ergas Segal, Roberto Zahler Mayanz, y Francisco León Délano, y (ii) que el Comité de Riesgos y Asuntos Afines de la Sociedad quede compuesto por los directores Enrique Bone Soto, Ariel Magendzo Weinberger, Ricardo Paz Daniels y Jennifer Soto Urrea. Por último, se hizo presente que el nuevo Gerente General de la Sociedad, señor César Barros Soffia, asumió en el cargo con esta misma fecha.

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

Precio Acción (\$)	1T 2021	1T 2020	12M a mar-21	12M a mar-20
Cierre	713	421	713	421
Max	713	684	713	1.145
Min	565	421	421	421
Patrimonio Bursátil (MM\$)	201.960	119.358	201.960	119.358
Utilidad/acción (\$)	7,0	-1,6	42,7	51,4

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



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., en el proyecto desarrollado por Inmobiliaria Arboleda SpA en la comuna de Vitacura y en el proyecto desarrollado por Inmobiliaria PC50 SpA en la comuna de Lo Barnechea, las cuales no son posibles de consolidar línea a línea 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)	3M21	Reformulado 3M20	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	14.239	8.986	58,5%
Costo de ventas	(9.138)	(5.678)	60,9%
Ganancia bruta	5.101	3.308	54,2%
Margen bruto	35,8%	36,8%	
Gastos de administración y venta	(3.585)	(2.763)	29,8%
Resultado de explotación	1.516	545	178,0%
Resultado fuera de explotación	474	420	12,8%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	1.989	965	106,1%
Gastos por impuestos a la ganancia	313	(1.257)	124,9%
Ganancia (pérdida)	2.303	(292)	889,0%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	320	166	93,3%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	1.982	(457)	533,3%
ROS⁽¹⁾	16,2%	(3,2%)	
EBITDA⁽²⁾	2.605	1.065	144,7%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	14,2%	8,4%	
Tasa efectiva de Impuestos	(15,7%)	130,2%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	12.107	14.571	(16,9%)

⁽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)	3M21	Reformulado 3M20	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	18.349	12.667	44,9%
Costo de ventas	(12.440)	(8.784)	41,6%
Ganancia bruta	5.909	3.883	52,2%
Margen bruto	32,2%	30,7%	
Gastos de administración y venta	(4.145)	(3.447)	20,2%
Resultado de explotación	1.764	436	305,0%
Resultado fuera de explotación	212	473	(55,2%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	1.976	908	117,6%
Gastos por impuestos a la ganancia	327	(1.200)	127,2%
Ganancia (pérdida)	2.303	(292)	889,0%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	320	166	93,3%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	1.982	(457)	533,3%
ROS⁽¹⁾	12,5%	(2,3%)	
EBITDA⁽²⁾	2.605	1.065	144,7%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	14,2%	8,4%	
Tasa efectiva de Impuestos	(16,5%)	132,1%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	12.107	14.571	(16,9%)

⁽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		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M21	Refor. 3M20	3M21	Refor. 3M20	3M21	Refor. 3M20
Ingresos act. ordinarias	17.406	11.064	943	1.603	18.349	12.667
Costo de ventas	(11.777)	(7.481)	(663)	(1.303)	(12.440)	(8.784)
Ganancia bruta	5.629	3.583	280	300	5.909	3.883
Margen bruto	32,3%	32,4%	29,7%	18,7%	32,2%	30,7%
Gastos de admin y vta	(3.703)	(2.874)	(441)	(573)	(4.145)	(3.447)
Res. de explotación	1.926	709	(161)	(273)	1.764	436
Res. fuera de explotación	58	305	153	168	212	473
Gan. antes imp.	1.984	1.013	(8)	(105)	1.976	908
Impuestos a la ganancia	322	(1.228)	5	28	327	(1.200)
Ganancia (pérdida)	2.306	(214)	(3)	(77)	2.303	(292)
Gan. no controladora	320	166	-	-	320	166
Gan. controladora	1.986	(380)	(3)	(77)	1.982	(457)
EBITDA	2.713	1.234	(108)	(169)	2.605	1.065
% EBITDA / Ingresos	15,6%	11,2%	(11,4%)	(10,6%)	14,2%	8,4%

(*) Para el año 2021 y 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 quedaban operaciones relevantes en dicho país. Es por esto que los resultados de Brasil, que no son significativos, están incluidos en Chile.

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el primer trimestre de 2021 alcanzaron MM\$ 14.239, un aumento de 58,5% respecto de los MM\$ 8.986 de igual período de 2020, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3M21	Reformulado 3M20	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	13.814	8.423	5.391	64,0%
Venta de serv. profesionales y de construcción	208	418	(210)	(50,2%)
Otros arriendos	217	146	72	49,1%
Total Ingresos Ordinarios	14.239	8.986	5.253	58,5%

El mayor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la mayor venta de inmuebles en Chile, debido a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que en el mes de diciembre de 2020 inició la escrituración del proyecto Vista Golf La Dehesa, con una venta potencial neta de MUF 1.307, mientras que entre octubre 2019 y febrero 2020 no existieron inicios de escrituración en Chile.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 9.138, un aumento de 60,9% respecto de los MM\$ 5.678 de igual período del año anterior, debido al mayor 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 2021 fue de MM\$ 5.101, un aumento de 54,2% respecto de los MM\$ 3.308 del año anterior, explicado por el mayor nivel de ingresos y compensado en parte por un mayor nivel de costos de explotación. De esta forma, el **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre un 35,8%, inferior al 36,8% alcanzado en el primer trimestre de 2020.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.585, lo que representa un aumento de 29,8% respecto del primer trimestre de 2020. El aumento en el GAV se debe principalmente a un mayor efecto en resultado relacionado de las remuneraciones, los pagos basados en acciones y gastos de comercialización. Lo anterior se ve compensado parcialmente por un menor efecto en resultado relacionado a Gastos de oficina y otros gastos.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	3M21	Reformulado 3M20	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	2.099	1.630	469	28,8%
Planes de incentivos basados en acciones	220	(162)	382	236,0%
Gastos de comercialización	369	148	221	148,8%
Gastos de oficina y otros gastos	728	972	(244)	(25,1%)
Amortización en derechos de uso	94	91	3	2,8%
Depreciación del activo fijo	53	67	(14)	(20,6%)
Amortización de intangible	21	16	5	32,7%
Total Gastos	3.585	2.763	822	29,8%

Las principales variaciones trimestrales se explican a continuación:

- Mayores **Remuneraciones, asesorías y honorarios**, producto de la paulatina recuperación en la actividad experimentada desde el segundo semestre de 2020, así como a la baja base de comparación.
- Mayor provisión en **Planes de incentivos basado en acciones**, debido a una mayor valorización en el precio ponderado de la acción (últimos 60 días) al cierre del trimestre en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- Menores **Gastos de oficina y otros gastos**, como consecuencia de las medidas de confinamiento producto de la crisis sanitaria.
- Mayores **Gastos de comercialización**, debido a los mayores 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\$ 1.516 durante el primer trimestre de 2021, lo que representa un aumento de 178,0% respecto de los MM\$ 545 alcanzados en igual trimestre del año 2020. Lo anterior se explica principalmente por un mayor nivel de ingresos y un menor ratio GAV/Ingresos, compensado en parte por un menor margen bruto.

El **Margen Operacional** a marzo de 2021 fue de 10,6%, mayor respecto del 6,1% obtenido en igual periodo de 2020. El mayor margen operacional se explica por un menor ratio de GAV/Ingresos producto de mayor nivel de escrituración.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una ganancia en el primer trimestre de 2021 de MM\$ 474, superior a la ganancia de MM\$ 420 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)	3M21	Reformulado 3M20	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	12	55	(42)	(77,4%)
Ingresos financieros	54	216	(162)	(75,0%)
Costos financieros	(140)	(76)	(64)	83,6%
Diferencias de cambio	51	1	51	7.765,2%
Resultado por unidades de reajuste	396	219	177	81,0%
Participación en ganancias (pérdida) asoc.	100	(34)	134	392,3%
Otras ganancias (pérdidas)	0	41	(41)	(100,0%)
Resultado fuera de explotación	474	420	54	12,8%

Las principales variaciones anuales se explican a continuación:

- Mayor **Resultado por unidades de reajuste**, debido a la mayor inflación (IPC) y escrituración del periodo.
- Menores **Ingresos financieros**, debido a un menor saldo promedio de caja en el periodo y menores tasas de inversión.
- Mayor resultado en **Participación en ganancia (pérdida) asociadas**, debido a la escrituración de los proyectos desarrollados por Inmobiliaria Arboleda SpA e Inmobiliaria PC50 SpA, y por el mejor resultado de la filial peruana Inversiones Paz Centenario S.A. En estos casos Paz Corp S.A. tiene un 50% de participación bajo el esquema de control conjunto.
- Mayores **Costos financieros**, debido al mayor saldo de deuda de proyectos escriturando en los tres primeros meses de 2021.

v. Menores **Otros Ingresos, por función**, explicado por menores multas por desistimiento.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del primer trimestre de 2021 fue de MM\$ 313 (positivo), cifra menor en 124,9% respecto de los MM\$ 1.257 (negativo) de igual periodo de 2020, generando una disminución en la tasa efectiva de impuestos desde un 130,2% en el primer trimestre de 2020 a -15,7% a marzo de 2021. La variación en la tasa efectiva de impuestos se explica principalmente por la corrección monetaria del capital propio, así como por la corrección del tipo de cambio en las inversiones de las filiales extranjeras. Adicionalmente, durante el primer trimestre del 2021, se logró aprobar en el SII la contabilidad tributaria en dólares para la filial que realiza las inversiones en el extranjero, con lo cual se espera que a futuro la volatilidad de los impuestos producto de la variación en el tipo de cambio dólar/pesos se reduzca de forma importante en nuestros estados financieros.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del primer trimestre de 2021 alcanzó los **MM\$ 1.982**, un aumento de MM\$ 2.440 respecto de la pérdida de MM\$ 457 registrada en igual período de 2020. El aumento en la utilidad de la Compañía se explica por el mayor nivel de ingresos, un menor ratio de GAV y una menor tasa efectiva de impuestos, compensado en parte por un menor margen bruto.

Con esto, **el retorno sobre ventas (ROS) al primer trimestre de 2021 alcanzó un 16,2%**, un aumento respecto del -3,2% del primer trimestre de 2020. Esta variación se explica principalmente por un menor ratio de GAV y una menor tasa efectiva de impuestos, parcialmente compensado por un menor margen bruto.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del primer trimestre de 2021 alcanzó los MM\$ 2.605, un aumento de 144,7% respecto de los MM\$ 1.065 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 14,2%, cifra mayor al 8,4% registrado en igual período de 2020. Esta variación se explica por un mayor nivel de ingresos en el trimestre producto del calendario de escrituración y un menor ratio de GAV.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-03-2021 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M21	3M20 Ref.
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		1.989	965
Ingresos financieros	Nota 26	(54)	(216)
Costos financieros	Nota 26	140	76
Costos financieros activados	Nota 10.1.1	294	176
Unidades por reajuste activadas	Nota 10.1.1	397	210
Depreciación	Nota 25.2	53	67
Amortización	Nota 25.2	21	16
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 27	(0)	(41)
Diferencias de cambio	Nota 26	(51)	(1)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 26	(396)	(219)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	(100)	34
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		2.293	1.069
Estados Financieros al 31-03-2021 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M21	3M20 Ref.
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	100	(34)
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 30.2	-	-
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 30.2	(13)	(57)
Ingresos financieros	Nota 30.2	(2)	(29)
Costos financieros	Nota 30.2	41	100
Costos financieros activados	Nota 30.2	27	52
Depreciación	Nota 30.2	19	34
Amortización	Nota 30.2	2	4
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	-	-
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(103)	(171)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	232	91
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	9	6
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		312	(4)
EBITDA		2.605	1.065

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 2021 fueron MM\$ 320, de los cuales MM\$ 294 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 27 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. En tanto, la depreciación y amortización a marzo de 2021 fue de MM\$ 97.

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\$ 2.605 a marzo de 2021.

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 31-03-2021 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA	
		3M21	3M20 Ref.
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 30.2	1.976	908
Ingresos financieros	Nota 30.2	(56)	(245)
Costos financieros	Nota 30.2	181	176
Costos financieros activados	Nota 30.2	320	228
Unidades por reajuste activadas	Nota 30.2	397	210
Depreciación	Nota 30.2	73	101
Amortización	Nota 30.2	24	20
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	(0)	(41)
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(154)	(171)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	(163)	(128)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	9	6
EBITDA NIC 31		2.605	1.065

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	mar-21	Reformulado dic-20	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	259.657	228.261	31.395	13,8%
Activos no corrientes	349.706	352.750	(3.044)	(0,9%)
Total Activos	609.363	581.011	28.352	4,9%
Pasivos corrientes	192.393	192.000	393	0,2%
Pasivos no corrientes	232.843	206.384	26.458	12,8%
Total Pasivos	425.235	398.384	26.852	6,7%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	179.142	177.688	1.453	0,8%
Participaciones no controladoras	4.985	4.939	47	0,9%
Patrimonio	184.127	182.627	1.500	0,8%
Patrimonio Neto y Pasivos	609.363	581.011	28.352	4,9%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	341.326	320.635	20.691	6,5%
Corto plazo	156.142	157.566	(1.424)	(0,9%)
Largo plazo	185.184	163.069	22.115	13,6%
Caja & equivalentes	47.354	60.228	(12.874)	(21,4%)
Deuda financiera neta	293.972	260.407	33.565	12,9%
ROE⁽¹⁾	7,2%	5,8%		1,4%
ROE Controlador⁽²⁾	6,7%	5,4%		1,3%

⁽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\$ 609.363 al 31 de marzo de 2021, lo que equivale a un aumento del 4,9% respecto del cierre del año 2020. 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\$ 411.908.

En comparación a diciembre de 2020, los **Activos Corrientes** aumentaron 13,8%, explicado principalmente por un incremento en los Inventarios corrientes en MM\$ 35.841 y mayores Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en MM\$ 6.857. Lo anterior se compensa parcialmente por una reducción en el Efectivo y equivalente al efectivo en MM\$ 12.681.

Los **Activos No Corrientes** disminuyeron en 0,9%, explicado principalmente por una disminución en el Inventario no corriente en MM\$ 6.686. Lo anterior se compensa en parte por el aumento en Activos por impuestos diferidos en MM\$ 2.725 y Cuentas por cobrar a entidades relacionadas en MM\$ 991.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 425.235 al 31 de marzo de 2021, aumentando un 6,7% respecto de los MM\$ 398.384 al cierre de 2020. Esta variación se explica principalmente por un aumento en (i) Otros pasivos financieros no corrientes por MM\$ 22.115 y (ii) Cuentas por pagar no corrientes por MM\$ 5.818. Lo anterior se compensa parcialmente por una disminución en Otros pasivos financieros corrientes por MM\$ 1.424.

Al cierre de marzo de 2021, los **Pasivos Corrientes** aumentaron en 0,2%, explicado principalmente por (i) un aumento en Otros pasivos no financieros corrientes en MM\$ 1.221 y (ii) un incremento en Pasivos por impuestos corrientes en MM\$ 660. Lo anterior parcialmente compensado por una disminución en Otros pasivos financieros corrientes por MM\$ 1.424.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** aumentaron un 12,8%, debido principalmente a (i) un incremento en Otros pasivos financieros no corrientes en MM\$ 22.115 por giros de créditos asociados al avance de obras de proyectos que inician escrituración en más de 12 meses y compra de terrenos, y (ii) un aumento en Cuentas por pagar no corrientes en MM\$ 5.818. Lo anterior se compensa en parte por una disminución en Otros pasivos no financieros no corrientes en MM\$ 1.675.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de marzo de 2021 asciende a **MM\$ 184.127**, de los cuales **MM\$ 179.142** 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 0,8% en relación al cierre de 2020. 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)	3M21	Reformulado 3M20	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(31.583)	(18.981)	(12.602)	66,4%
Flujo de la Inversión	(109)	2.003	(2.113)	(105,5%)
Flujo de la Financiamiento	19.011	25.335	(6.324)	(25,0%)
Total Flujo	(12.681)	8.358	(21.039)	(251,7%)

A marzo del año 2021, la Compañía tuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 12.681. Por su parte, las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo de MM\$ 31.583, 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\$ 19.011, 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 negativo de MM\$ 109.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	mar-21	Reformulado dic-20	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	1,35	1,19	0,16
Razón ácida ³	Veces	0,50	0,53	(0,03)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	67.264	36.262	31.002

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,35 a marzo de 2021, cifra mayor respecto al 1,19 mostrado al cierre de diciembre 2020. Esta variación se explica principalmente por un aumento en el activo corriente -impulsado principalmente por incrementos en los inventarios- en mayor proporción que el pasivo corriente.

La **razón ácida** al primer trimestre de 2021 fue 0,50, cifra levemente menor respecto del 0,53 del cierre de 2020. Esto se explica por la mayor participación de los Inventarios Corrientes dentro de los Activos Corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a marzo de 2021 fue de MM\$ 67.264, un aumento de MM\$ 31.002 respecto del cierre del año 2020. La variación se explica por un mayor incremento en los Activos Corrientes que en los Pasivos 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-21	Reformulado dic-20	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	2,31	2,18	0,13
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	2,05	1,85	0,20
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,85	1,76	0,09
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	45,2%	48,2%	(3,0%)
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	54,8%	51,8%	3,0%
Cobertura Gastos Financieros ¹⁰	Veces	15,2	25,9	(10,7)
Deuda Neta/EBITDA ¹¹	Veces	19,6	19,3	0,3

El **leverage total** a marzo de 2021 fue de 2,31, superior al 2,18 presentado en diciembre de 2020. 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 2021 fue de MM\$ 341.326, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,85, cifra superior al 1,76 registrado a diciembre de 2020. 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 2021 alcanzó 15,2 veces, reflejando una disminución respecto de diciembre de 2020, que presentaba un índice de 25,9 veces.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al 31 de marzo de 2021 alcanzó 19,6 veces, cifra levemente mayor a las 19,3 veces registradas al cierre de 2020. Esta variación se explica principalmente por el aumento de MM\$ 33.565 de la deuda financiera neta, relacionada con el giro de líneas de financiamientos de proyectos y líneas de financiamiento de terrenos, parcialmente compensado por el aumento del EBITDA móvil 12 meses en 11,4% debido a los mayores ingresos del trimestre.

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

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	mar-21	Reformulado dic-20	VAR.
Total de activos ¹²	MM\$	609.363	581.011	28.352
Rotación de inventarios ¹³	Veces	0,25	0,28	(0,03)
Permanencia de inventarios ¹⁴	Días	1.442	1.315	127

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	mar-21	Reformulado mar-20	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁵	%	7,2%	10,0%	(2,8%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁶	%	6,7%	8,3%	(1,6%)
Rentabilidad activo ¹⁷	%	2,2%	3,1%	(0,9%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁸	%	3,2%	4,7%	(1,5%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁹	%	16,2%	(3,2%)	19,4%
Margen EBITDA ²⁰	%	14,2%	8,4%	5,8%

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	mar-21	Reformulado mar-20	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	14.239	8.986	58,5%
Costos de explotación	MM\$	(9.138)	(5.678)	60,9%
Ganancia bruta	MM\$	5.101	3.308	54,2%
Gastos financieros	MM\$	(140)	(76)	83,6%
R.A.I.I.D.A.I.E. ²¹	MM\$	2.605	1.065	144,7%
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	2.303	(292)	(889,0%)
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	1.982	(457)	(533,3%)
EBITDA ²²	MM\$	2.605	1.065	144,7%
Utilidad por acción ²³	\$	42,7	51,4	(16,9%)

¹² Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

¹³ Rotación de Inventarios = Costo de Venta / Inventarios Corrientes.

¹⁴ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes / Costo de Venta x Días Período.

¹⁵ Rentabilidad Patrimonio total = Res. Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio U12M.

¹⁶ Rentabilidad Patrimonio del controlador = Resultado Ejercicio del controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del controlador Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁷ Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Total Activos.

¹⁸ Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

¹⁹ Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta.

²⁰ Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos (Incluye ingresos de empresas asoc. y neg. control conjunto)

²¹ 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.

²² EBITDA = ídem R.A.I.I.D.A.I.E.

²³ 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 2021 presenta un total de 36 proyectos (27 en Chile y 9 en Perú), de los cuales 34 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	8	8	1.618	10.288	1.387	7.306	22	395	209	2.586	87,1%
En Desarrollo	17	17	4.880	15.482	-	-	3.092	8.670	1.788	6.812	63,4%
Total Chile	25	25	6.498	25.770	1.387	7.306	3.114	9.065	1.997	9.399	69,3%

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	4	618	780	527	659	91	121	-	-	100,0%
En Desarrollo		5	923	2.304	-	-	370	829	553	1.475	40,1%
Departamentos	7	9	1.541	3.085	527	659	461	950	553	1.475	64,1%
Escriturando	2	2	140	137	126	123	11	11	3	3	97,9%
En Desarrollo		4	440	476	-	-	289	313	151	163	65,7%
Casas	2	6	580	614	126	123	300	324	154	166	73,4%
Total Perú	9	15	2.121	3.699	653	783	761	1.274	707	1.641	66,7%

Total residencial	34	40	8.619	29.469	2.040	8.089	3.875	10.340	2.704	11.040	68,6%
--------------------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------

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	1.686	11.224	732	928	87	8.656	868	58,4%

El portafolio habitacional presenta 8.619 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 29.469. De este total, 2.040 unidades con un valor de MUF 8.089 se encuentran escrituradas y entregadas, 3.875 unidades con un valor de venta de MUF 10.340 se encuentran con promesas de compraventa y 2.704 unidades por un monto de MUF 11.040 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 68,6% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 31 de marzo de 2021, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 212, las que alcanzan un valor de MUF 2.589. Es decir, el 23,5% 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 25 proyectos, de los cuales 8 se encuentran en escrituración y 17 en desarrollo (15 con inicio de construcción). Los 8 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 87,1%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 17 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 63,4%, superior al avance promedio de obras del 50,0%.

El portafolio en Perú presenta 9 proyectos compuestos de 15 etapas, de las cuales 9 corresponden a etapas de departamentos y 6 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 4 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 100,0%. Por otro lado, las 5 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 40,1%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 2 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 97,9% y 4 etapas en desarrollo, con el 65,7% vendido.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de marzo de 2021 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 10.502. De este total, MUF 9.625 aportarán a los ingresos proporcionales de la Compañía. A nivel consolidado, MUF 8.749 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 876 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 2021, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2021	2022	2023	2024	Total Proporcional
1T	-	698	1.047	725	
2T	1.037	1.577	166	-	
3T	1.721	115	1.088	-	
4T	1.280	70	102	-	
TOTAL	4.038	2.461	2.402	725	9.625
Chile	3.752	2.180	2.333	702	
Perú	286	281	69	23	
TOTAL	4.038	2.461	2.402	725	9.625

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 2021, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN			PROMESAS		
		3M21	3M20	% Var.	3M21	3M20	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF				Miles UF		
	Chile	786	480	63,6%	698	512	36,4%
	Perú	70	115	(39,1%)	285	259	10,1%
	Brasil	-	3	(100,0%)	-	1	(100,0%)
	TOTAL	856	598	43,1%	983	772	27,4%
	Unidades				Unidades		
	Chile	52	88	(40,9%)	168	131	28,2%
	Perú	50	73	(31,5%)	129	120	7,5%
	Brasil	-	2	(100,0%)	-	1	(100,0%)
	TOTAL	102	163	(37,4%)	297	252	17,9%
	Precio Promedio (UF)				Precio Promedio (UF)		
	Chile	15.110	5.456	176,9%	4.158	3.908	6,4%
	Perú	1.406	1.581	(11,1%)	2.208	2.155	2,4%
	Brasil		1.316	(100,0%)		1.139	(100,0%)
	TOTAL	8.392	3.670	128,7%	3.311	3.062	8,1%
Comercial Chile MUF		13	10	31,0%	14	9	47,6%
TOTAL	Miles UF				Miles UF		
	Chile	798	490	63,0%	712	521	36,6%
	Perú	70	115	(39,1%)	285	259	10,1%
	Brasil	-	3	(100,0%)	-	1	(100,0%)
	TOTAL	869	608	42,9%	997	781	27,7%

El primer trimestre de 2021 registra una escrituración de MUF 869, lo que representa un aumento de 42,9% respecto de los MUF 608 registrados en igual período del año 2020. Esta variación se explica principalmente por los mayores niveles de escrituración en Chile, con un aumento de MUF 308. La mayor escrituración en Chile se debe a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que en el mes de diciembre de 2020 inició la escrituración el proyecto Vista Golf La Dehesa, con una venta potencial neta de MUF 1.307, mientras que entre octubre 2019 y febrero 2020 no existieron inicios de

escrituración en Chile. Por su parte, en Perú hubo una disminución de MUF 45 en las escrituraciones, producto de un menor stock de inventario para entrega inmediata.

Por otro lado, las promesas del primer trimestre de 2021 alcanzaron las MUF 997, un aumento de 27,7% respecto del primer trimestre de 2020, debido principalmente a un aumento en los niveles promesados del periodo en Chile por MUF 191. Esta variación es consistente con la recuperación observada durante el segundo semestre de 2020, a pesar de que la Compañía no ha lanzado proyectos a la venta en Chile desde diciembre de 2019. Por otra parte, el primer trimestre de 2020 representa una baja base de comparación, ya que la Compañía presentó menores velocidades de venta producto de la crisis social experimentada desde el 18 de octubre de 2019, 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 MUF 26 en el periodo.

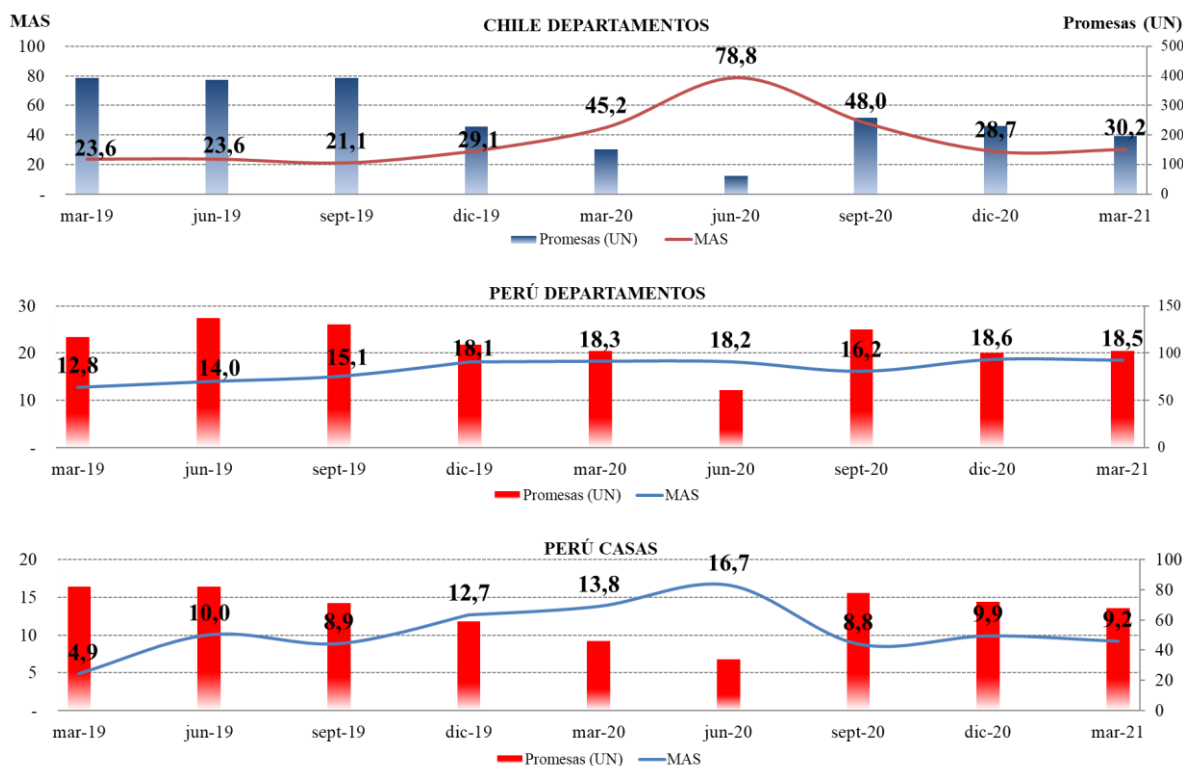
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo de 2021, 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 30,2 meses para Chile, 18,5 meses para Perú Departamentos y 9,2 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 una disminución en su MAS entre el primer trimestre de 2020 (45,2) y el primer trimestre de 2021 (30,2). Esta variación se debe fundamentalmente a mejores velocidades de ventas (netas de desistimientos) observadas en el periodo, explicadas principalmente por una recuperación en las ventas experimentada a partir del tercer trimestre de 2020. Por otro lado, el país experimentó una crisis social entre los meses de octubre 2019 a marzo 2020, lo que implicó menores velocidades de venta en ese periodo.

Para el caso de Perú, en departamentos se aprecia un leve aumento en este indicador, pasando de 18,3 en el primer trimestre de 2020 a 18,5 al cierre del primer trimestre de 2020. Respecto de casas, este presenta una disminución en el MAS, pasando de 13,8 meses al cierre del 1T20 a 9,2 meses al cierre del 1T21. La estabilidad en los MAS de departamentos en Perú se explica en parte por menores efectos de la pandemia generada por el virus COVID-19 sobre el negocio inmobiliario de la Compañía en Perú.

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 2021 un banco de 34 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 54 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 10.958 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 10.526.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	28	46	9.708	9.925
Perú	6	8	1.250	602
Total	34	54	10.958	10.526

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 Inmobiliario²⁴, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el primer trimestre de 2021 alcanzó 8.677 unidades, un 12,2% inferior a las 9.883 del cuarto trimestre de 2020. De este total, 6.413 (73,9%) unidades fueron departamentos y 2.264 (26,1%) fueron casas, experimentando caídas de 13,8% y 7,3%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el primer trimestre del año alcanzó MMUF 34,7, un 13,1% inferior a los MMUF 40,0 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 24,1 (69,5%) corresponden a departamentos y MMUF 10,6 (30,5%) a casas, experimentando disminuciones de 11,6% y 16,4%, respectivamente.

A continuación se refleja la variación del primer trimestre del año 2021, en comparación con el trimestre anterior:

	Venta 1T21		Variación % 1T21 / 4T20	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	6.413	24,1	-13,8%	-11,6%
Casas	2.264	10,6	-7,3%	-16,4%
Total	8.677	34,7	-12,2%	-13,1%

En el siguiente cuadro se muestra la variación en unidades de la oferta de viviendas del primer trimestre del año 2021, en comparación con el trimestre anterior:

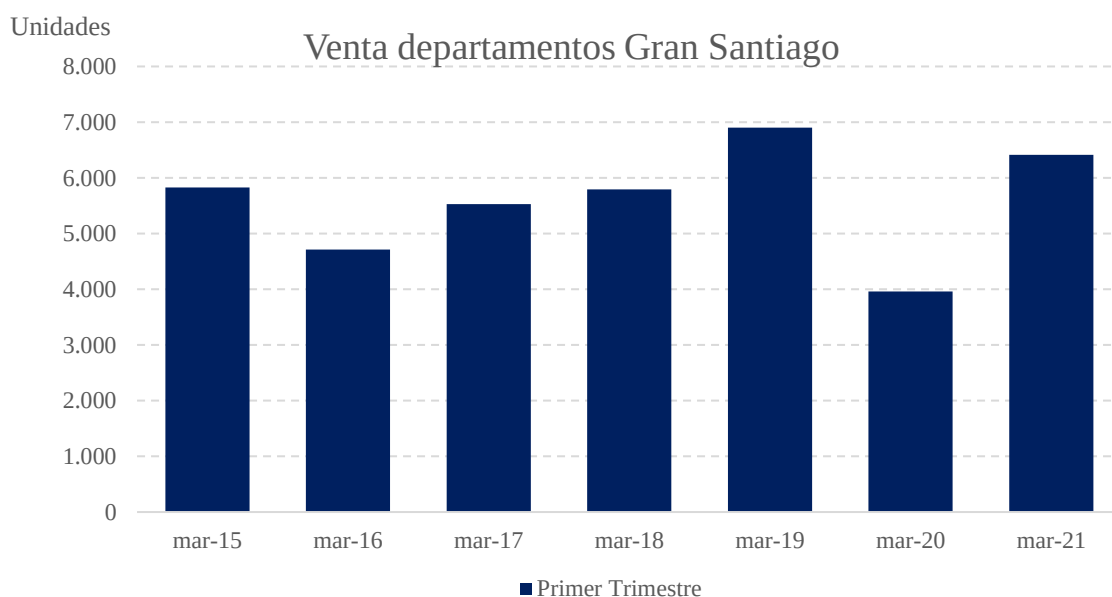
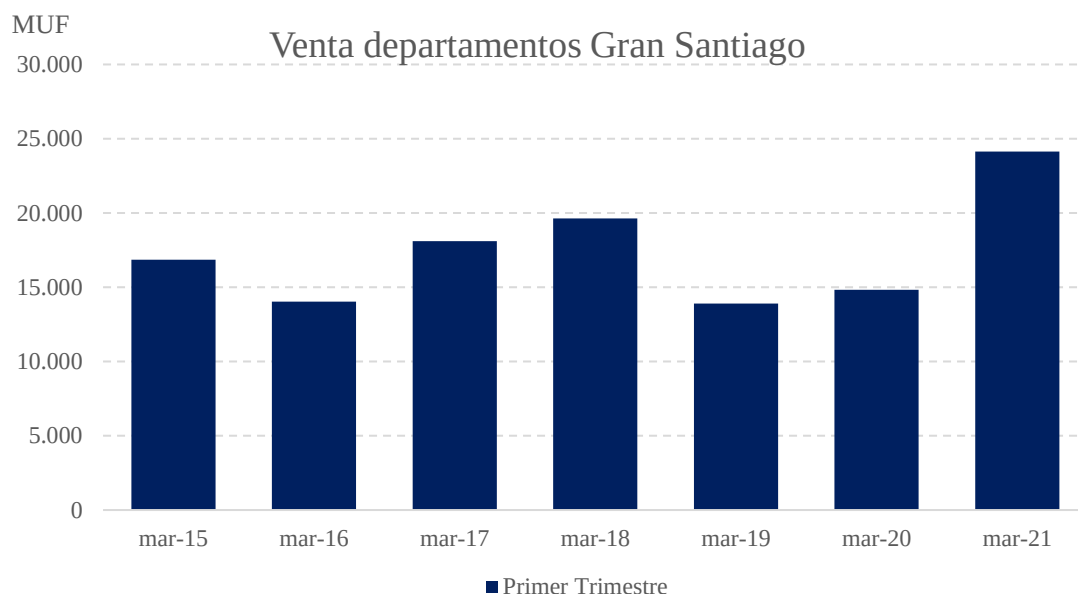
	Oferta 1T21	Variación % 1T21 / 4T20
	Unidades	Unidades
Departamentos	57.766	-1,8%
Casas	6.099	-12,1%
Total	63.865	-2,9%

Al cierre de marzo de 2021 había una oferta de 63.865 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 90,5% representaban departamentos y 9,5% casas. Esta oferta total disminuyó 2,9% en los últimos tres meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de -1,8% y -12,1%, respectivamente. Del total de unidades de departamentos ofertados, el 16,1% 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 27,0 meses para la región metropolitana.

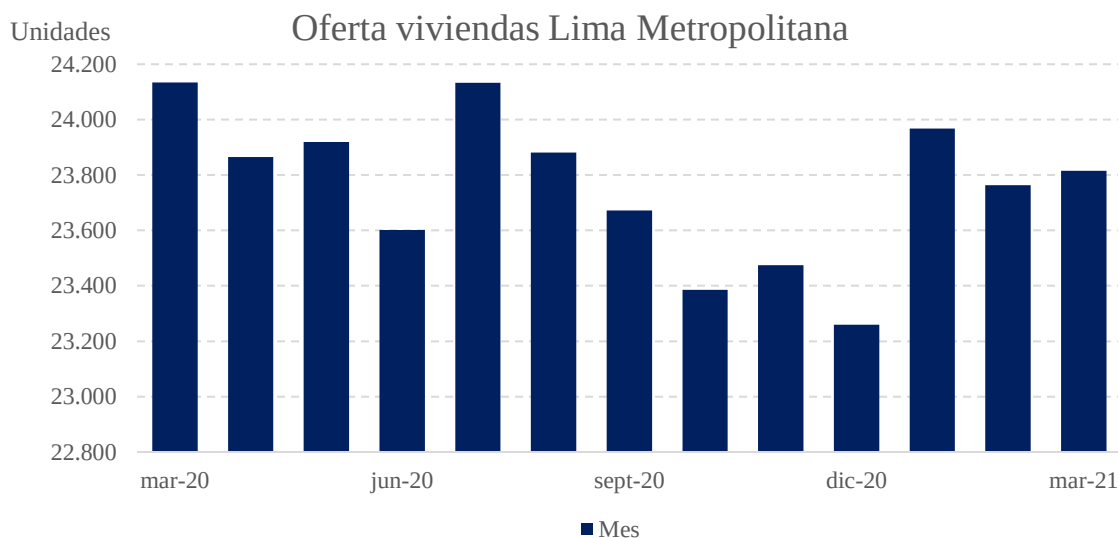
²⁴ Info Inmobiliario es una plataforma de inteligencia inmobiliaria que permite monitorear y establecer las tendencias de la industria en Chile. Este instrumento es elaborado por TocToc.com.

De acuerdo los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar una contracción en la comercialización de departamentos en la Región Metropolitana al comparar las ventas del cuarto trimestre de 2020 en UF con las ventas del primer trimestre de 2021, con una caída de 11,6%. Este menor dinamismo también se observa en unidades vendidas, con una disminución de 13,8%. Los desempeños anteriores pueden ser interpretados como una desaceleración en la recuperación observada en el sector durante el segundo semestre de 2020. Por otro lado, la oferta de departamentos en unidades en la Región Metropolitana disminuyó 1,8% en el mismo periodo.

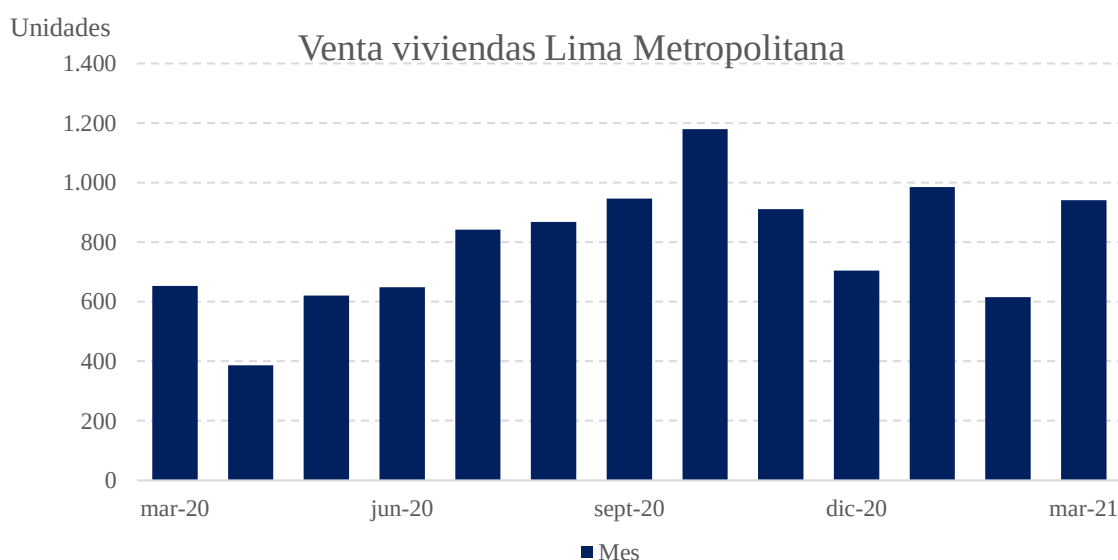


Perú:

Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú (ADIPERU) al cierre del primer trimestre de 2021, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana fue de 23.815 unidades, 2,4% más que al cierre de diciembre de 2020.



Durante el primer trimestre de 2021 se vendieron 2.541 unidades, registrando una disminución de 9,1% en comparación a igual periodo de 2020, explicado en parte por la contingencia sanitaria provocada por el virus COVID-19.



Las cifras anteriores muestran una contracción en la venta de viviendas nuevas durante los tres primeros meses de 2021, como consecuencia de los efectos de la crisis sanitaria que ha experimentado el país desde marzo de 2020 (estrictas medidas de confinamiento, contracción económica y desempleo, entre otras). Además, 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 21			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 21			Stock Disponible ¹ - mar 20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	87.656	55.889	231	261.667	207.320	2.801	88.127	60.930	628
Oficinas	770	539	9	27.299	24.570	182	1.379	965	20
Otros	-	-	-	3.931	3.198	22	-	-	-
Total	88.426	56.429	240	292.898	235.088	3.005	89.506	61.896	648

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 21			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 21			Stock Disponible ¹ - mar 20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	415	207	14	9.866	4.933	319	2.091	1.045	61
Deptos	3.558	1.779	91	12.797	6.398	220	10.792	5.396	231
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	507	253	6	-	-	-	1.293	646	18
Total	4.480	2.240	111	22.662	11.331	539	14.175	7.088	310

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 2021 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	mar-21	mar-20	Permisos en M ²	mar-21	mar-20
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	111.857	79.705	Deptos	75.696	65.241
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	111.857	79.705	Total	75.696	65.241

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 21	MM\$ mar 20	Backlog	MM\$ mar 21	MM\$ mar 20
Casas	-	-	Casas	1.349	4.859
Deptos	475.764	427.874	Deptos	43.032	39.753
Oficinas	11.940	8.905	Oficinas	-	-
Otros	2.611	2.495	Otros	-	-
Total	490.315	439.273	Total	44.381	44.612

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-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	966	17
Oficinas	371	6	42	1
Otros	-	-	-	-
Total	371	6	1.008	18

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	1.160	15	3.570	40
Oficinas	-	-	233	3
Otros	-	-	-	-
Total	1.160	15	3.804	43

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	1.253	9	2.276	15
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	1.253	9	2.276	15

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	831	4	1.088	5
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	831	4	1.088	5

Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	19.853	24	5.831	11
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	19.853	24	5.831	11

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	mar-21			mar-20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	23.097	15.597	52	13.731	10.086	88
Oficinas	371	260	6	276	193	4
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	23.468	15.857	58	14.007	10.279	92

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	mar-21		mar-20		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	446	17	112	4	Casas	2.197	53	770	18
Deptos	100	4	20	1	Deptos	6.926	155	1.693	40
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	16	1	15	1	Otros	-	-	-	-
Total	562	22	147	6	Total	9.122	208	2.464	58

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-21		mar-20		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	124	2	121	2	Casas	-	-	-	-
Deptos	1.392	16	568	7	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.516	18	689	9	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-21		mar-20		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-21		mar-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	mar-21			mar-20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	2.767	1.384	72	1.003	502	24
Deptos	8.417	4.209	175	2.282	1.141	48
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	16	8	1	15	8	1
Total	11.200	5.600	248	3.300	1.650	73

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de marzo de 2021 y 2020.

CHILE

Inmueble	Promesado - mar 21					Promesado - mar 20				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	20.533	14.305	168	3.847	29	14.639	11.790	131	2.938	21
Oficinas	401	308	5	-	-	264	199	3	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	20.934	14.614	173	3.847	29	14.904	11.990	134	2.938	21

PERU

Inmueble	Promesado - mar 21					Promesado - mar 20				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	1.543	771	38	968	30	1.305	653	34	407	12
Deptos	6.831	3.415	91	517	11	6.091	3.046	86	1.046	16
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	8.373	4.187	129	1.485	41	7.397	3.698	120	1.453	28

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-21	mar-20		mar-21	mar-20
Casas	-	-	Casas	3,2	7,0
Deptos	13,3	21,4	Deptos	7,4	14,7
Oficinas	4,5	15,0	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 2021 y 2020 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de marzo de 2021 y 2020.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	mar-21	mar-20		mar-21	mar-20
Casas	-	-	Casas	1,05	0,50
Deptos	0,26	0,16	Deptos	0,46	0,21
Oficinas	0,48	0,20	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de marzo de 2021 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 (expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2021	REFORMULADO
		M\$	31-12-2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	47.128.085	59.809.423
Otros activos financieros, corrientes	6	226.300	418.752
Otros activos no financieros, corrientes	7	20.826.655	19.443.973
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	15.465.514	8.608.189
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	11.938.495	12.002.520
Inventarios, corrientes	10	163.286.027	127.444.531
Activos por impuestos, corrientes	11	785.622	533.919
Total Activos Corrientes		259.656.698	228.261.307
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	2.777.166	2.420.918
Derechos por cobrar, no corrientes	8	585.006	629.648
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	31.589.403	30.598.722
Inventarios, no corrientes	10	248.622.419	255.308.703
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	36.736.733	37.040.393
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	317.448	338.745
Propiedades, planta y equipo	15	337.053	302.871
Derechos de uso	18	3.660.954	3.754.823
Activos por impuestos diferidos	16	25.079.657	22.354.719
Total Activos No Corrientes		349.705.839	352.749.542
TOTAL ACTIVOS		609.362.537	581.010.849

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 2021 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2021 M\$	REFORMULADO
			31-12-2020 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	156.141.782	157.565.842
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	322.383	320.284
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	9.179.861	9.060.770
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	187.227	154.574
Otras provisiones, corrientes	20	5.173.666	5.391.785
Pasivos por impuestos, corrientes	11	1.030.538	370.256
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	20.357.416	19.136.099
Total Pasivos Corrientes		192.392.873	191.999.610
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	185.184.392	163.069.255
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.506.769	3.588.720
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	8.877.253	3.059.156
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	15.780.561	15.389.811
Otras provisiones, no corrientes	20	1.166.380	1.304.783
Pasivos por impuestos diferidos	16	41.838	11.641
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	18.285.320	19.960.697
Total Pasivos No Corrientes		232.842.513	206.384.063
TOTAL PASIVOS		425.235.386	398.383.673
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		117.679.109	115.696.725
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(2.190.551)	(1.661.604)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		179.141.748	177.688.311
Participaciones no controladoras	22	4.985.403	4.938.865
Patrimonio Total		184.127.151	182.627.176
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		609.362.537	581.010.849

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 2021 y marzo de 2020
(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2021 al	REFORMULADO
		31-03-2021	01-01-2020 al
		M\$	31-03-2020
			M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	14.239.071	8.986.305
Costo de ventas	25	(9.138.452)	(5.678.145)
Ganancia bruta		5.100.619	3.308.160
Otros ingresos, por función	24	12.323	54.636
Gasto de administración	25	(3.585.015)	(2.762.943)
Otras ganancias (pérdidas)	27	14	40.827
Ingresos financieros	26	53.926	215.654
Costos financieros	26	(139.744)	(76.131)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	100.102	(34.241)
Diferencias de cambio	26	51.268	652
Resultado por unidades de reajuste	26	395.835	218.729
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		1.989.328	965.343
Gasto por impuestos a las ganancias	28	313.226	(1.257.187)
GANANCIA		2.302.554	(291.844)
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		1.982.384	(457.478)
Ganancia (pérdida), atribuible no controladoras	22	320.170	165.634
GANANCIA		2.302.554	(291.844)
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	29	7,00	
Ganancia (pérdida) por acción básica		7,00	
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		7,00	
Ganancias (pérdida) diluida por acción		7,00	

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

Reporte Trimestral 1T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2021 y marzo de 2020

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2021 al 31-03-2021	REFORMULADO 01-01-2020 al 31-03-2020
		M\$	M\$
Ganancia (Pérdida)		1.982.384	(457.478)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(528.947)	3.157.918
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		(528.947)	3.157.918
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(528.947)	3.157.918
Total Otro Resultado Integral		(528.947)	3.157.918
Total Resultado Integral		1.453.437	2.700.440
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		1.133.267	2.534.806
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	320.170	165.634
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		1.453.437	2.700.440

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

Reporte Trimestral 1T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2021 y marzo de 2020
(expresado en miles de pesos)

2021										
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 01/01/2021		52.492.611	11.160.579	(1.519.941)	(141.663)	(1.661.604)	115.696.725	177.688.311	4.938.865	182.627.176
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	1.982.384	1.982.384	320.170	2.302.554
Otro resultado integral		0	0	(528.947)	0	(528.947)	0	(528.947)	0	(528.947)
Resultado integral		0	0	(528.947)	0	(528.947)	1.982.384	1.453.437	320.170	1.773.607
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(273.632)	(273.632)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(528.947)	0	(528.947)	1.982.384	1.453.437	46.538	1.499.975
Saldo final período actual 31/03/2021	22	52.492.611	11.160.579	(2.048.888)	(141.663)	(2.190.551)	117.679.109	179.141.748	4.985.403	184.127.151

2020 (REFORMULADO)										
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	109.716.384	176.289.794	6.214.511	182.504.305
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	(457.478)	(457.478)	165.634	(291.844)
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	(457.478)	2.700.440	165.634	2.866.074
Dividendos		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	(457.478)	2.700.440	(1.592.913)	1.107.527
Saldo final período actual 31/03/2020	22	52.492.611	11.160.579	6.240.640	(162.502)	6.078.138	109.258.906	178.990.234	4.621.598	183.611.832

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

Reporte Trimestral 1T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2021 y marzo de 2020
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2021 al 31-03-2021 M\$	REFORMULADO
			01-01-2020 al 31-03-2020 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		8.566.922	19.638.993
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(38.924.629)	(38.225.749)
Otros pagos por actividades de operación		447.103	219.380
Intereses pagados		(110.766)	(45.419)
Intereses recibidos		53.926	215.654
Impuestos a las ganancias (pagados)		(1.973.028)	(753.417)
Otras entradas (salidas) de efectivo		357.504	(30.173)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(31.582.968)	(18.980.731)
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	0	2.012.997
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	0	426
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(109.275)	(10.007)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(109.275)	2.003.416
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		36.625.624	30.370.678
Total importes procedentes de préstamos		36.625.624	30.370.678
Préstamos de entidades relacionadas		2.027.860	1.253.161
Pagos de préstamos		(17.002.633)	0
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(108.832)	(6.185.932)
Pagos por arrendamientos		(2.531.114)	(103.080)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		19.010.905	25.334.827
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(12.681.338)	8.357.512
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(12.681.338)	8.357.512
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		59.809.423	46.534.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		47.128.085	54.892.332

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.