

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los estados financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 31 de marzo de 2023 comparados con los estados financieros del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La compañía registró una **utilidad** de **MM\$ 3.559** en el primer trimestre de 2023, una disminución de MM\$ 4.920 respecto de los MM\$ 8.480 obtenidos en igual periodo de 2022, explicado principalmente por un menor volumen de escrituración en el periodo, además del menor margen bruto del trimestre, previsto en el plan de negocios de la compañía para el periodo.
 - Los **ingresos de actividades ordinarias** del primer trimestre de 2023 fueron **MM\$ 28.049**, una disminución de 11,8% respecto de los MM\$ 31.814 registrados a marzo de 2022. Lo anterior se explica principalmente por la menor cantidad de promesas de compraventa asociada a los proyectos que iniciaron escrituración en el trimestre, respecto a igual periodo de 2022.
 - La **ganancia bruta** del primer trimestre de 2023 fue **MM\$ 8.463**, una disminución de 36,3% respecto del mismo periodo de 2022, explicado principalmente por el menor nivel de ingresos, sumado a la escrituración de proyectos con menor margen en el periodo. De esta manera el margen bruto para el periodo fue de 30,2% -dentro de los parámetros históricos de la compañía- pero inferior al 41,8% registrado en el primer trimestre del 2022.
 - Los **gastos de administración y venta (GAV)** del primer trimestre de 2023 alcanzaron **MM\$ 3.901**, mayores a los MM\$ 3.117 de igual periodo de 2022, explicados principalmente por un aumento en la actividad comercial, así como por efectos inflacionarios.
 - El **EBITDA** a marzo de 2023 fue **MM\$ 6.276**, menor respecto de los **MM\$ 13.538** obtenidos en igual periodo de 2022, y registrándose un **margen EBITDA** de **20,9%**.
 - El **retorno sobre ventas (ROS)** a marzo de 2023 fue **12,3%**, el cual está en línea con lo planificado para el trimestre.
 - El **retorno sobre patrimonio (ROE)** fue de **15,5%**, a marzo de 2023, inferior al 18,6% obtenido al cierre del año 2022.
 - Las **escrituras** firmadas durante el primer trimestre de 2023 alcanzaron **MUF 1.008**, una disminución de **38,6%** respecto a lo obtenido en igual periodo de 2022, explicado precedentemente en los ingresos de actividades ordinarias.
 - Las **promesas** del primer trimestre fueron **MUF 916**, un aumento de 26,9% respecto de las MUF 722 obtenidas en igual periodo de 2022, producto de la mayor actividad respecto al primer trimestre del año anterior. El **backlog de promesas** por escriturar disminuye en **1,65%**, respecto del cierre del 2022 quedando en **MUF 9.149**.
- El **leverage financiero** al cierre de marzo de 2023 fue de **1,61 veces**, cifra levemente superior al 1,57 veces a diciembre de 2022.

Tabla de Contenidos

1.	Hechos destacados del trimestre.....	1
2.	Evolución acción Paz Corp S.A.....	2
3.	Resultados consolidados.....	2
4.	Indicadores financieros.....	11
5.	Indicadores del negocio.....	14
6.	Análisis de riesgo.....	18
7.	Análisis del sector.....	19
8.	Anexos.....	22

1. Hechos destacados del trimestre

i. Hechos posteriores

a) Hecho esencial publicado el 26 de abril de 2023

Con fecha 26 de abril de 2023, la Compañía celebró la Junta de Accionistas de 2023, a las 9:00 horas a través de medios remotos. Se acordó un reparto de dividendos de \$42 por acción.

b) Clasificación de riesgo

- Con fecha 28 de abril de 2023, Feller Rate ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, manteniendo las perspectivas en “estable”.
- Con fecha 28 de abril de 2023, ICR ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, manteniendo las perspectivas en “estable”.

ii. Inicios de venta e inicios de escrituración

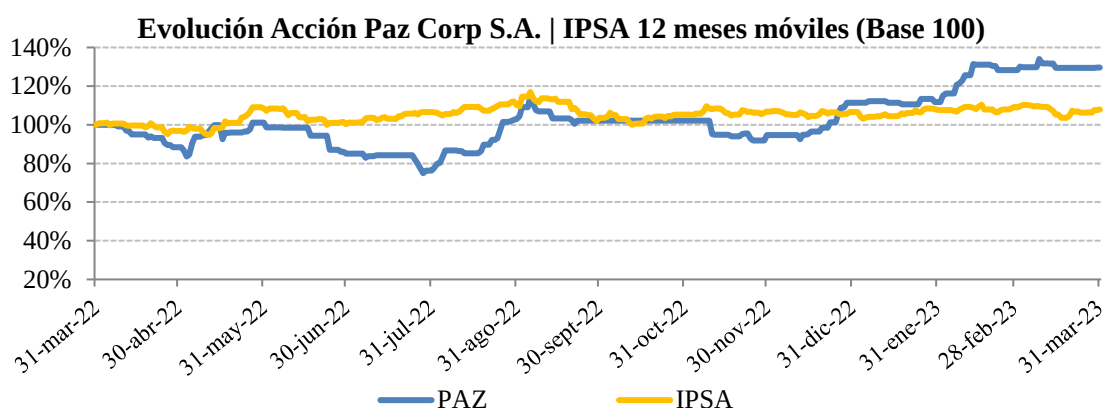
Durante el primer trimestre de 2023, en Chile se inició la venta del proyecto San Francisco 211, ubicado en la comuna de Santiago. A su vez, en Perú se inició la venta de los proyectos Real 2 en el distrito de La Victoria, Serena en el distrito de San Miguel y la sexta etapa del proyecto Ciudad Verde en el distrito de Puente Piedra, todos emplazados en Lima.

Por otro lado, se inició la escrituración del proyecto LivIN en la comuna de Lo Barnechea, del proyecto Carrión 2 en la comuna de Independencia y del proyecto Nueva Valdés en la comuna de Santiago.

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

Precio Acción (\$)	1T 2023	1T 2022	12M a mar-23	12M a mar-22
Cierre	434	335	434	335
Max	449	402	449	740
Min	371	280	251	269
Patrimonio Bursátil (MM\$)	122.988	94.929	122.988	94.929
Utilidad/acción (\$)	12,6	29,9	116,9	104,2

Institución	Solvencia	Acciones	Fecha Reporte
Feller Rate	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 3	28-04-2023
ICR	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 3	28-04-2023



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. 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., así como en algunos proyectos en Chile, los 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)	3M23	3M22	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	28.049	31.814	(11,8%)
Costo de ventas	(19.587)	(18.520)	5,8%
Ganancia bruta	8.463	13.294	(36,3%)
Margen bruto	30,2%	41,8%	
Gastos de administración y venta	(3.901)	(3.117)	25,1%
Resultado de explotación	4.562	10.176	(55,2%)
Resultado fuera de explotación	(855)	458	(286,6%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.707	10.635	(65,1%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(266)	(978)	(72,8%)
Ganancia (pérdida)	3.440	9.657	(64,4%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	(119)	1.177	(110,1%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	3.559	8.480	(58,0%)
ROS⁽¹⁾	12,3%	30,4%	
EBITDA⁽²⁾	6.276	13.538	(53,6%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	20,9%	34,7%	
Tasa efectiva de Impuestos	7,2%	9,2%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	33.128	29.538	12,2%

⁽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 29.2 de los estados financieros.

	Negocios Conjuntos						Conciliación		NIIF	
	Chile		Perú		Totales		Ajuste		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M23	3M22	3M23	3M22	3M23	3M22	3M23	3M22	3M23	3M22
Ingresos de actividades ordinarias	28.292	32.409	1.784	6.657	30.076	39.066	(2.027)	(7.252)	28.049	31.814
Costo de ventas	(19.712)	(18.992)	(1.564)	(5.019)	(21.275)	(24.011)	1.689	5.490	(19.587)	(18.520)
Ganancia bruta	8.580	13.417	221	1.638	8.801	15.055	(338)	(1.762)	8.463	13.294
Margen bruto	30,3%	41,4%	12,4%	24,6%	29,3%	38,5%	16,7%	24,3%	30,2%	41,8%
Gastos de administración y venta	(3.880)	(3.136)	(687)	(637)	(4.567)	(3.774)	666	656	(3.901)	(3.117)
Resultado de explotación	4.700	10.281	(466)	1.001	4.234	11.281	328	(1.105)	4.562	10.176
Resultado fuera de explotación	(711)	(291)	56	(175)	(655)	(466)	(201)	925	(855)	458
Ganancia (pérdida) antes imp.	3.989	9.990	(410)	826	3.579	10.815	127	(181)	3.707	10.635
Impuestos a la ganancia	(256)	(914)	117	(245)	(139)	(1.158)	(127)	181	(266)	(978)
Ganancia (pérdida)	3.733	9.076	(293)	581	3.440	9.657	(0)	-	3.440	9.657
Gan. no controladora	(119)	1.177	-	-	(119)	1.177	-	-	(119)	1.177
Gan. controladora	3.852	7.899	(293)	581	3.559	8.480	-	-	3.559	8.480
EBITDA	6.611	12.222	(335)	1.316	6.276	13.538			6.276	13.538
% EBITDA / Ingresos	23,4%	37,7%	(18,8%)	19,8%	20,9%	34,7%			20,9%	34,7%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el primer trimestre de 2023 alcanzaron MM\$ 28.049, cifra 11,8% menor que los MM\$ 31.814 de igual período de 2022, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3M23	3M22	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	27.375	31.247	(3.872)	(12,4%)
Venta de servicios profesionales	439	337	102	30,3%
Otros arriendos	236	230	6	2,6%
Total Ingresos Ordinarios	28.049	31.814	(3.764)	(11,8%)

El menor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la menor venta de inmuebles en Chile, debido en gran medida, a que los proyectos que iniciaron su escrituración durante el primer trimestre del 2023 tenían asociados un menor porcentaje de promesas de compraventa que aquellos que iniciaron su escrituración durante el mismo período del año pasado. Durante el primer trimestre del 2023 se inició la escrituración de tres proyectos con una venta potencial (neta de IVA) de MUF 1.884, mientras que en el primer trimestre del 2022 se inició la escrituración de dos proyectos con una venta potencial (neta

de IVA) de MUF 1.795. Sin embargo, las promesas de compraventa asociadas a los proyectos del primer trimestre del 2022 fueron MUF461 (neta de IVA) mayores que las del primer trimestre del 2023.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del primer trimestre de 2023 fueron MM\$ 19.587, un aumento de 5,8% respecto de los MM\$ 18.520 de igual periodo del año anterior, debido a que los proyectos que iniciaron escrituración en este periodo presentan un menor margen bruto producto de los aumentos de costos de construcción y costos financieros evidenciados en los últimos 2 años.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del primer trimestre de 2023 fue de MM\$ 8.463, una disminución de MM\$ 4.831 comparado con igual período del año anterior, explicado por el menor nivel de ingresos y mayor nivel de costos de explotación. De esta forma, el **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre un 30,2%, en línea con lo planificado y dentro de los parámetros históricos de la compañía, pero inferior al 41,8% alcanzado en el mismo trimestre del año pasado.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.901, lo que representa un aumento de 25,1% respecto del primer trimestre de 2022.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	3M23	3M22	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.438	1.399	40	2,9%
Gastos de comercialización	557	310	247	79,6%
Gastos de oficina y otros gastos	1.686	1.199	487	40,6%
Amortización derechos de uso	115	100	15	14,4%
Depreciación del activo fijo	85	88	(3)	(3,6%)
Amortización intangible	20	21	(2)	(7,5%)
Total Gastos	3.901	3.117	784	25,1%

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Gastos de oficina y otros gastos**, mayores debido al retorno a la oficina central y salas de ventas desde el segundo trimestre de 2022, mayores gastos asociados a postventa, mayor gasto por patentes y permisos, mayores gastos de mantención de stock de departamentos terminados por un aumento en el stock disponible para escriturar, así como el efecto de la inflación en la estructura de gastos.

- ii. Mayores **Gastos de comercialización**, debido principalmente a mayores gastos asociados a comisiones y publicidad.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** presentó una utilidad de MM\$ 4.562 durante el primer trimestre de 2023, lo que representa una disminución de MM\$ 5.614 respecto del resultado de MM\$ 10.176 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Lo anterior se explica principalmente por un menor nivel de ingresos, menor margen bruto y mayores gastos de administración y ventas.

El **Margen Operacional** a marzo de 2023 fue de 16,3%, menor respecto del margen de 32,0% obtenido en el mismo periodo de 2022. El menor margen operacional se debe principalmente al menor margen bruto (explicado precedentemente) y al aumento en el ratio GAV/ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** se registró una pérdida de MM\$ 855 en el primer trimestre de 2023, mientras que al mismo periodo de 2022 resultó en una ganancia por MM\$ 458.

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

Resultado no operacional (millones de CLP)	3M23	3M22	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	6	51	(45)	(88,3%)
Ingresos financieros	415	301	114	38,0%
Costos financieros	(875)	(281)	(594)	211,8%
Diferencias de cambio	(72)	(328)	256	(78,1%)
Resultado por uni. de reajuste	(88)	65	(152)	(235,2%)
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(258)	582	(840)	(144,4%)
Otras ganancias (pérdidas)	16	69	(53)	(76,4%)
Resul. Fuera de explotación	(855)	458	(1.314)	(286,6%)

Las principales variaciones se explican a continuación:

- i. Mayores **Costos financieros**, debido al aumento de la tasa de interés en las obligaciones financieras.
- ii. Menor resultado en **Participaciones en ganancias (pérdida) asociadas**, debido principalmente al resultado de la filial peruana Inversiones Paz Centenario S.A., por la temporalidad en la escrituración, lo cual está en línea con lo planificado para dicha filial.

3.1.7 IMPUESTOS

El **impuesto** del primer trimestre de 2023 fue de MM\$ 266, cifra menor en MM\$ 712 respecto de los MM\$ 978 de igual periodo de 2022, lo que significó una disminución en la tasa efectiva de impuestos, pasando de 9,2% a 7,2%. La variación en la tasa efectiva de impuestos se explica por la mayor incidencia relativa que tiene la corrección monetaria del

capital propio tributario del periodo sobre la base imponible a marzo de 2023 en comparación con marzo de 2022.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del primer trimestre de 2023 alcanzó los **MM\$ 3.559**, una disminución de MM\$ 4.920 respecto de los MM\$ 8.480 registrados en igual período de 2022. La menor utilidad de la compañía se explica por el menor nivel de ingresos, una disminución en el margen bruto y un menor resultado fuera de la explotación, compensado en parte por un menor gasto en impuestos.

Con esto, el **retorno sobre ventas (ROS) del primer trimestre de 2023 fue de 12,3%**, una disminución respecto del 30,4% logrado en el primer trimestre de 2022. Dicha disminución es explicada principalmente por un menor margen bruto y un mayor ratio de GAV/Ingresos.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del primer trimestre de 2023 alcanzó los **MM\$ 6.276**, lo que corresponde a una disminución de MM\$ 7.262 respecto de los MM\$ 13.538 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 20,9%, cifra menor al 34,7% registrado en igual período de 2022. Esta variación se explica por un menor nivel de ingresos en el periodo, un menor margen bruto y un aumento en el ratio de GAV/Ingresos.

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros y la corrección monetaria provenientes de los proyectos escriturados durante el período, los cuales fueron generados en su etapa de construcción. Los conceptos anteriores son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros determinados a marzo de 2023 alcanzaron un monto de MM\$ 1.019, de los cuales MM\$ 956 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 63 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto, mientras que la corrección monetaria activada fue por MM\$ 841. En tanto, la depreciación y amortización a marzo de 2023 fue de MM\$ 124.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-12-2022 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M23	3M22
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		3.707	10.635
Ingresos Financieros	Nota 25	(415)	(301)
Costos Financieros	Nota 25	875	281
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	956	651
Unidades por Reajuste Activadas	Nota 10.1.1	841	1.159
Depreciación	Nota 24.2	85	88
Amortización	Nota 24.2	20	21
Otras Ganancias (pérdidas)	Nota 26	(16)	(69)
Diferencias de Cambio	Nota 25	72	328
Resultado por Unidades de Reajuste	Nota 25	88	(65)
Part. En la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 12	258	(582)
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		6.470	12.146

Estados Financieros al 31-12-2022 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M23	3M22
Part. En la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	(258)	582
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. No controladoras	Nota 29.2	(0)	0
Gastos por Impuestos a la Ganancia	Nota 29.2	(127)	181
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(24)	(36)
Costos Financieros	Nota 29.2	13	5
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	63	201
Depreciación	Nota 29.2	17	32
Amortización	Nota 29.2	3	3
Otras Ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	-	-
Diferencias de Cambio	Nota 29.2	(1)	230
Resultado por Unidades de Reajuste	Nota 29.2	99	174
Part. En la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 12	23	22
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		(194)	1.392
EBITDA		6.276	13.538

Del primer cuadro se puede obtener el EBITDA sin la ganancia proveniente de asociadas y negocios conjuntos, el cual está explicado, principalmente, 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 en Chile donde Paz Corp tiene control conjunto. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 6.276 a marzo de 2023.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen balance (millones de CLP)	mar-23	dic-22	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	277.811	289.986	(12.175)	(4,2%)
Activos no corrientes	414.516	398.133	16.382	4,1%
Total activos	692.326	688.119	4.207	0,6%
Pasivos corrientes	308.588	260.713	47.875	18,4%
Pasivos no corrientes	157.804	202.926	(45.122)	(22,2%)
Total pasivos	466.391	463.639	2.752	0,6%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	222.953	220.852	2.101	1,0%
Participaciones no controladoras	2.982	3.628	(646)	(17,8%)
Patrimonio	225.935	224.480	1.455	0,6%
Patrimonio neto y pasivos	692.326	688.119	4.207	0,6%
Deuda financiera	364.328	353.157	11.170	3,2%
Corto plazo	248.299	190.129	58.171	30,6%
Largo plazo	116.028	163.028	(47.000)	(28,8%)
Caja & equivalentes	20.729	24.322	(3.593)	(14,8%)
Deuda financiera neta	343.599	328.835	14.763	4,5%
ROE⁽¹⁾	15,5%	18,6%	-	(3,1%)
ROE Controlador⁽²⁾	15,0%	17,7%	-	(2,7%)

⁽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\$ 692.326 al 31 de marzo de 2023, lo que equivale a un aumento del 0,6% respecto del cierre del año 2022. 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\$ 556.280.

En comparación a diciembre de 2022, los **activos corrientes** disminuyeron 4,2%, explicado principalmente por una disminución en efectivo y equivalentes al efectivo en MM\$ 18.688, en inventarios por MM\$ 5.593 y en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes en MM\$ 4.425, compensado parcialmente por un aumento de otros activos financieros por MM\$ 15.095.

Los **activos no corrientes** aumentaron en 4,1%, explicado principalmente por un incremento en el inventario no corriente de MM\$ 16.667, por el avance de los proyectos en desarrollo.

3.2.2 PASIVOS

Los **pasivos totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 466.391 al 31 de marzo de 2023, aumentando un 0,6% respecto de los MM\$ 463.639 al cierre de 2022. El principal ítem de los pasivos corresponde a otros pasivos financieros (préstamos bancarios), alcanzando un total de MM\$ 364.328.

Al cierre de marzo de 2023, los **pasivos corrientes** aumentaron en 18,4%, explicado principalmente por un incremento en otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 58.171 explicados principalmente por la reclasificación de deuda asociada a 8 terrenos y 1 proyecto desde el largo al corto plazo y por giros de líneas de créditos asociados a 8 proyectos en construcción, compensado parcialmente por una disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$ 5.883 y de otros pasivos no financieros corrientes por MM\$ 4.353.

En tanto, los **pasivos no corrientes** disminuyeron un 22,2%, debido principalmente a una disminución en otros pasivos financieros no corrientes en MM\$ 47.000, producto de las reclasificaciones al corriente explicadas precedentemente, compensado en parte por los giros de los proyectos en desarrollo.

3.2.3 PATRIMONIO

El **patrimonio total** de Paz Corp S.A. al 31 de marzo de 2023 asciende a **MM\$ 225.935**, de los cuales **MM\$ 222.953** corresponden al **patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**. De esta forma, el patrimonio total crece un 0,6% en relación con el cierre de 2022, mientras que el patrimonio atribuible a la controladora lo hace en un 1,0%. El aumento en el patrimonio total y patrimonio de los controladores se explica principalmente por la ganancia total y la ganancia de los controladores del ejercicio compensado parcialmente por otras reservas.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de flujo de efectivo (millones de CLP)	3M23	3M22	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(28.661)	(6.095)	(22.567)	370,3%
Flujo de la Inversión	435	2.734	(2.300)	(84,1%)
Flujo del Financiamiento	9.539	(5.278)	14.817	280,7%
Total Flujo	(18.688)	(8.638)	(10.049)	116,3%

A marzo del año 2023, la Compañía tuvo un egreso neto en su **flujo de efectivo** por MM\$ 18.688. Las actividades de la operación reflejaron un egreso neto por MM\$ 28.661, explicado por pagos a proveedores en el suministro de bienes y servicios por la construcción de obras en desarrollo e intereses pagados en el periodo, compensado en parte por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles. Asimismo, las actividades de financiamiento generaron un ingreso neto por MM\$ 9.539, explicado principalmente por giros asociados a préstamos de largo plazo, compensado en parte por pago de préstamos en la escrituración del periodo. A su vez, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 435, principalmente explicados por retiros desde el negocio en Perú.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	mar-23	dic-22	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	0,90	1,11	(0,22)
Razón ácida ³	Veces	0,20	0,26	(0,06)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	(30.777)	29.273	(60.049)

El **índice de liquidez corriente** fue de 0,90 a marzo de 2023, cifra menor respecto al 1,11 al cierre de diciembre 2022, lo cual se explica principalmente por un aumento del pasivo corriente, asociado al aumento del pasivo financiero, principalmente por las reclasificaciones de deuda al pasivo corriente y también por la disminución del activo corriente, derivada por menor efectivo y equivalentes al efectivo.

La **razón ácida** al cierre de marzo de 2023 fue 0,20, cifra menor respecto al 0,26 obtenido al cierre de 2022. Esto se explica tanto por los mayores pasivos corrientes como por los menores activos corrientes descontados de inventario corriente.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a marzo de 2023 fue de MM\$ 30.777 (negativo), una disminución respecto de los MM\$ 29.273 (positivo) del cierre del año 2022. La variación se explica por un incremento en los pasivos corrientes y una disminución en los activos corrientes.

Mayor detalle sobre las variaciones de activos y pasivos se pueden revisar en los puntos 3.2.1 y 3.2.2.

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-23	dic-22	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	2,06	2,07	(0,00)
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	2,04	1,96	0,08
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,61	1,57	0,04
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	66,5%	56,2%	10,2%
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	33,5%	43,8%	(10,2%)
Cobertura gastos financieros ¹⁰	Veces	5,2	22,6	(17,3)
Deuda Neta/EBITDA ¹¹	Veces	7,2	5,8	1,4

El **leverage total** a marzo de 2023 fue de 2,06, en línea con los 2,07 presentado en diciembre de 2022.

El **endeudamiento financiero** a marzo de 2023 fue de MM\$ 364.328, lo que representa una relación con el patrimonio o leverage financiero de 1,61, cifra levemente mayor al 1,57 registrado a diciembre de 2022. Esto se explica por un mayor crecimiento de la deuda financiera en el periodo respecto al aumento del patrimonio.

El indicador de **cobertura de gastos financieros** acumulado al cierre de marzo de 2023 alcanzó 5,2 veces, reflejando una disminución respecto al acumulado al cierre de diciembre de 2022, que presentaba un índice de 22,6 veces. Esta disminución se explica principalmente por los mayores gastos financieros, producto del aumento de tasas de las deudas bancaria del periodo.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA**, a marzo de 2023 alcanzó 7,2 veces, cifra mayor a las 5,8 veces registradas al cierre de 2022. Esta variación se explica principalmente por la disminución del EBITDA móvil 12 meses en 12,7%, por el menor EBITDA del trimestre explicado precedentemente.

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-23	dic-22	VAR.
Total de activos ¹²	MM\$	692.326	688.119	4.207
Rotación de inventarios ¹³	Veces	0,42	0,40	0,02
Permanencia de inventarios ¹⁴	Días	875	908	(33)

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	mar-23	mar-22	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁵	%	15,5%	16,6%	(1,2%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁶	%	15,0%	15,7%	(0,7%)
Rentabilidad activo ¹⁷	%	5,1%	5,0%	0,1%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁸	%	6,3%	6,4%	(0,1%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁹	%	12,3%	30,4%	(18,1%)
Margen EBITDA ²⁰	%	20,9%	34,7%	(13,8%)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	mar-23	mar-22	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	28.049	31.814	(11,8%)
Costos de explotación	MM\$	(19.587)	(18.520)	5,8%
Ganancia bruta	MM\$	8.463	13.294	(36,3%)
Gastos financieros	MM\$	(875)	(281)	211,8%
R.A.I.I.D.A.I.E. ²¹	MM\$	6.276	13.538	(53,6%)
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	3.440	9.657	(64,4%)
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	3.559	8.480	(58,0%)
EBITDA ²²	MM\$	6.276	13.538	(53,6%)
Utilidad por acción ²³	\$	116,9	104,2	12,2%

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** al 31 de marzo de 2023 presenta un total de 43 proyectos (29 en Chile y 14 en Perú), de las cuales 42 corresponden a proyectos habitacionales y 1 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	12	12	2.857	13.143	2.038	8.784	108	630	711	3.729	75,1%
En Desarrollo	17	17	4.579	17.365	-	-	2.135	6.831	2.444	10.534	46,6%
Total Chile	29	29	7.436	30.508	2.038	8.784	2.243	7.461	3.115	14.263	57,6%

PERÚ

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	14	4	545	736	496	672	41	54	8	10	98,5%
En Desarrollo		13	2.475	5.424	-	-	653	1.529	1.822	3.894	26,4%
Total Perú	14	17	3.020	6.160	496	672	694	1.584	1.830	3.904	39,4%
Total	43	46	10.456	36.668	2.534	9.455	2.937	9.045	4.985	18.168	52,3%

El portafolio presenta 10.456 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 36.668. De este total, 2.534 unidades con un valor de MUF 9.455 se encuentran escrituradas y entregadas, 2.937 unidades con un valor de venta de MUF 9.045 se encuentran con promesas de compraventa y 4.985 unidades por un monto de MUF 18.168 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 52,3% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 31 de marzo de 2023, el total de unidades disponibles para entrega inmediata es de 719, las que alcanzan un valor de MUF 3.739. Es decir, el 20,5% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, un aumento respecto del porcentaje mostrado a diciembre de 2022.

El portafolio de proyectos en Chile se compone de 29 proyectos, de los cuales 12 se encuentran en escrituración y 17 en desarrollo. Los 12 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 75,1%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 17 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 46,6%.

El portafolio en Perú presenta 14 proyectos compuestos de 17 etapas. De estas etapas, 4 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 98,5% y 13 etapas están en desarrollo y presentan un avance en promesas de compraventa del 26,4%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de marzo de 2023 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 9.149. A nivel consolidado, MUF 7.402 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 1.747 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 2023, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2023	2024	2025	2026	Total
1T	-	794	166	56	
2T	704	885	1.988	8	
3T	1.730	621	21	47	
4T	1.766	292	51	20	
TOTAL	4.200	2.592	2.226	131	9.149
Chile	3.602	1.801	2.083	67	
Perú	599	791	142	64	
TOTAL	4.200	2.592	2.226	131	9.149

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 del 2023, comparativo con el año anterior.

		ESCRITURACIÓN			PROMESAS		
		3M23	3M22	% Var.	3M23	3M22	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF						
	Chile	898	1.180	(23,9%)	593	390	52,0%
	Perú	110	459	(76,0%)	319	334	(4,4%)
	TOTAL	1.008	1.638	(38,5%)	912	724	26,0%
	Unidades						
	Chile	297	352	(15,6%)	160	78	105,1%
	Perú	76	210	(63,8%)	127	127	-
	TOTAL	373	562	(33,6%)	287	205	40,0%
	Precio Promedio (UF)						
	Chile	3.023	3.351	(9,8%)	3.707	5.004	(25,9%)
	Perú	1.447	2.184	(33,8%)	2.511	2.628	(4,4%)
	TOTAL	2.702	2.915	(7,3%)	3.178	3.532	(10,0%)
Comercial Chile MUF		-	3	(100,0%)	3	(2)	(238,2%)
TOTAL	Miles UF						
	Chile	898	1.183	(24,1%)	597	388	53,8%
	Perú	110	459	(76,0%)	319	334	(4,4%)
TOTAL		1.008	1.642	(38,6%)	916	722	26,9%

El primer trimestre de 2023 registra una escrituración de MUF 1.008, lo que representa una disminución de 38,6% respecto de igual período del año 2022. Esta variación se explica por los menores niveles de escrituración en Chile por MUF 282 y por la menor escrituración en Perú por MUF 349. La menor escrituración en Chile se explica principalmente por la menor venta de inmuebles en Chile debido principalmente a que durante el 1T23 se inició la escrituración de tres proyectos con una venta potencial (neta de IVA) de MUF 1.884, los cuales al inicio de la escrituración tenían asociados promesas de compraventa por un 46% del total, mientras que en el 1T22 se inició la escrituración de dos proyectos con una venta potencial (neta de IVA) de MUF 1.795, los cuales al inicio de la escrituración tenían asociados promesas de compraventa por un 74% del total. Por su parte, la baja en escrituración en Perú en el primer trimestre de 2023 se explica porque no hubo inicios de

escrituración, mientras que en el mismo periodo de 2022 hubo un proyecto de departamentos que inició escrituración con una venta potencial neta de IGV de MUF 429.

Por otro lado, las promesas del primer trimestre de 2023 alcanzaron las MUF 916, un aumento de 26,9% respecto del primer trimestre de 2022, debido principalmente a un mayor nivel de promesas en Chile por MUF 209, compensado parcialmente por un menor nivel de promesas en Perú por MUF 15. El aumento en las promesas en Chile es consistente con la recuperación del mercado observada a partir del último trimestre de 2022.

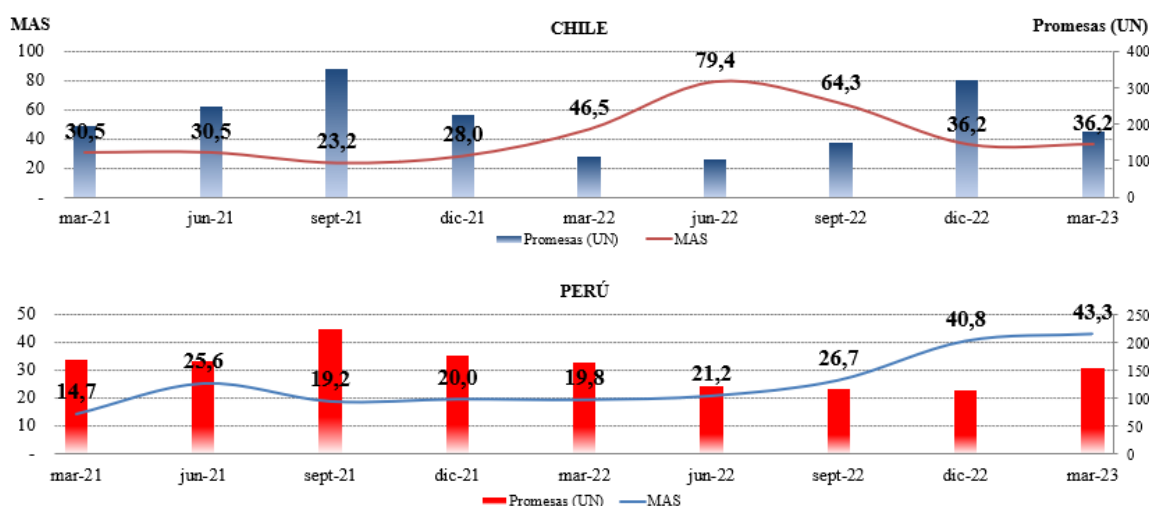
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo de 2023, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que todas las escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 36,2 meses para Chile y 43,3 meses para Perú. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega, descontando las unidades prometidas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades prometidas y no escrituradas.

En el caso de Chile, el MAS entre diciembre de 2022 y marzo de 2023 se mantiene constante en 36,2. En el periodo hubo un lanzamiento de ventas, pero el efecto se compensó debido a una mejora en la velocidad de venta de los últimos seis meses.

Para el caso de Perú, se aprecia un alza en este indicador a marzo de 2023, pasando de 40,8 al cierre del 2022 a 43,3 al cierre del primer trimestre de 2023. El aumento del MAS de Perú se explica principalmente por un efecto transitorio generado por el mayor stock disponible asociado al lanzamiento de tres proyectos en este trimestre.

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



5.5 BANCO DE TERRENOS

La Compañía presenta al 31 de marzo de 2023 un banco de 23 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 37 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 7.120 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 6.917.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	23	37	7.120	6.917
Perú	-	-	-	-
Total	23	37	7.120	6.917

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 afectada a otros riesgos referidos a la manera en que ha estructurado sus negocios y su financiamiento, los cuales pueden influenciar negativamente la utilidad y liquidez de la Compañía.

Un análisis exhaustivo de los factores de riesgos que pueden afectar al desempeño de la Compañía, 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 proporcionada por Info Inmobiliario²⁴ a marzo de 2023, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el primer trimestre de 2023 alcanzó 4.549 unidades, un 4,8% menor a las 4.777 del cuarto trimestre de 2022. De este total, 3.696 (81,2%) unidades fueron departamentos y 853 (18,8%) fueron casas, experimentando una disminución de 8,9% los departamentos y un aumento de 18,5% las casas con respecto al trimestre anterior. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el primer trimestre del año alcanzó MMUF 18,4, un 8,0% menor a los MMUF 20,0 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 14,5 corresponden a departamentos y MMUF 3,9 a casas, experimentando una disminución de 9,8% y de 0,6%, respectivamente.

A continuación, se refleja la variación del primer trimestre del año 2023, en comparación con el trimestre anterior:

	Venta 1T23		Variación % 1T23 / 4T22	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	3.696	14,5	-8,9%	-9,8%
Casas	853	3,9	18,5%	-0,6%
Total	4.549	18,4	-4,8%	-8,0%

Al cierre de marzo de 2023 había una oferta de 76.976 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 88,3% representaban departamentos y 11,7% casas. Esta oferta total aumentó 1,2% en los últimos 3 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de un 0,9% y 3,5%, respectivamente.

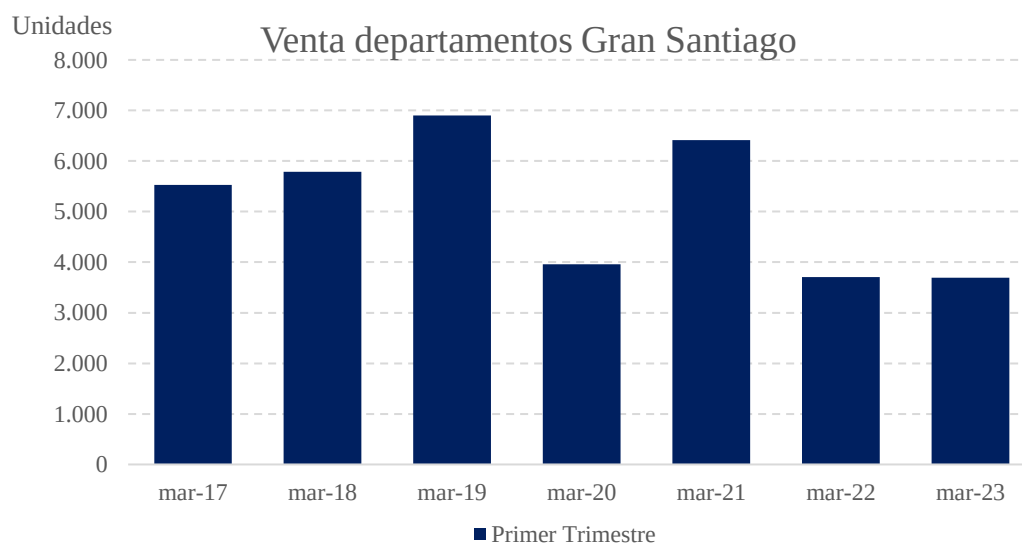
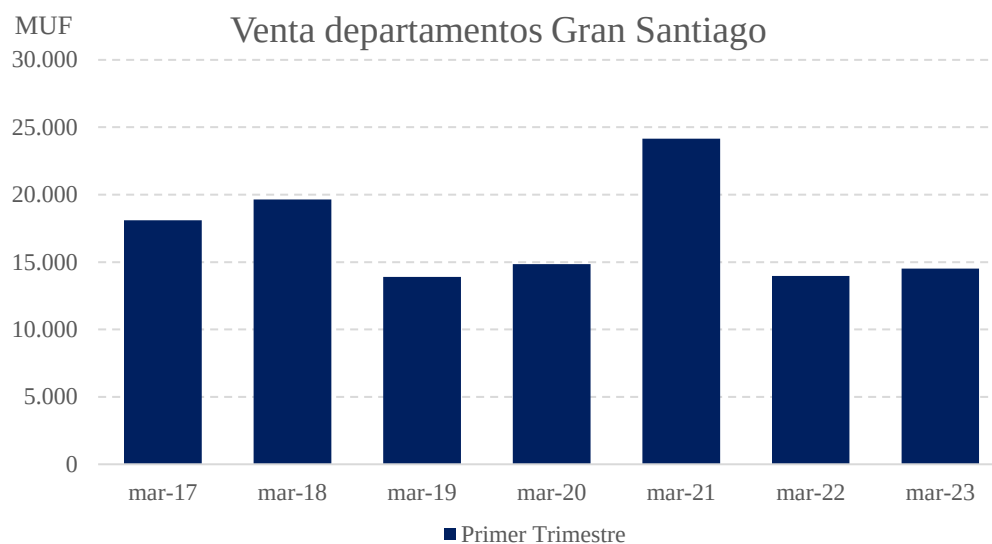
En el siguiente cuadro se muestra la variación en unidades de la oferta de viviendas al cierre del primer trimestre del año 2023, en comparación con el trimestre anterior:

	Oferta 1T23	Variación % 1T23 / 4T22
	Unidades	Unidades
Departamentos	67.971	0,9%
Casas	9.005	3,5%
Total	76.976	1,2%

De acuerdo a los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar un aumento en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana al comparar las ventas del primer trimestre de 2023 con las ventas del mismo periodo de 2022, con un aumento de 3,6% en el segmento departamentos. Por otro lado, en unidades vendidas, se observa una tendencia

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.

contraria, con una disminución de 0,3% en departamentos. Por último, la oferta en unidades de departamentos en la Región Metropolitana aumentó 1,6% entre 1T23 y 1T22.



Perú:

Según información de NexoInmobiliario a marzo de 2023, el total de viviendas vendidas en la región de Lima alcanzó 4.126 unidades, un 9,4% mayor a las 3.773 del cuarto trimestre de 2022. El monto total de viviendas transadas en el primer trimestre del año alcanzó MMS/. 1.875, un 8,6% mayor a los MMS/. 1.727 alcanzados en el trimestre anterior.

	Venta 1T23		Variación % 4T22 / 3T22	
	Unidades	MMS/.	Unidades	MMUF
Total	4.126	1.875	9,4%	8,6%

Al cierre de marzo de 2023 había una oferta de 34.569 unidades de viviendas nuevas. Dicha oferta total disminuyó 0,8% en los últimos 3 meses.

	Oferta 1T23	Variación % 1T23 / 4T22
	Unidades	Unidades
Total	34.569	-0,8%

Al comparar las ventas del primer trimestre de 2023 con las ventas del mismo periodo de 2022, se observa una disminución de 3,7%. A su vez, las unidades vendidas disminuyen 1,9%. Por último, la oferta en unidades de departamentos en la región de Lima aumentó 11,9% entre 1T23 y 1T22.

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 2023			Stock Potencial ² próximos 12M - Mar 2023			Stock Disponible ¹ - Mar 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	156.292	125.557	829	233.540	194.780	2.049	159.101	115.768	1.131
Oficinas	2.450	2.022	5	36.441	32.535	207	2.106	1.750	6
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	158.742	127.578	834	269.981	227.315	2.256	161.206	117.518	1.137

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Mar 2023			Stock Potencial ² próximos 12M - Mar 2023			Stock Disponible ¹ - Mar 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	1.677	838	42	-	-	-	3.567	1.784	106
Deptos	615	308	7	-	-	-	8.936	4.468	112
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	2.292	1.146	49	-	-	-	12.503	6.252	218

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 2023 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	Mar 2023	Mar 2022	Permisos en M ²	Mar 2023	Mar 2022
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	302.165	349.017	Deptos	65.039	64.746
Oficinas	-	12.413	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	302.165	361.430	Total	65.039	64.746

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 2023	MM\$ Mar 2022	Backlog	MM\$ Mar 2023	MM\$ Mar 2022
Casas	-	-	Casas	1.232	6.477
Deptos	539.516	441.473	Deptos	45.252	43.091
Oficinas	19.488	18.075	Oficinas	-	-
Otros	2.990	2.713	Otros	-	-
Total	561.994	462.261	Total	46.484	49.568

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 2023		Mar 2022		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Mar 2023		Mar 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	272	4	1.076	17
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	106	1
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	272	4	1.182	18
Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Mar 2023		Mar 2022		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Mar 2023		Mar 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	26.822	275	29.600	318	Deptos	787	5	618	4
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	321	3	Otros	-	-	190	1
Total	26.822	275	29.921	321	Total	787	5	808	5
Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Mar 2023		Mar 2022		Inmuebles Sobre UF 9.000	Mar 2023		Mar 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	2.934	11	-	-	Deptos	1.121	2	5.415	8
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	211	1	Otros	-	-	-	-
Total	2.934	11	211	1	Total	1.121	2	5.415	8

CONSOLIDADO CHILE

Inmuebles	Mar 2023			Mar 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	31.935	29.944	297	36.709	26.630	347
Oficinas	-	-	-	106	74	1
Otros	-	-	-	722	541	5
Total	31.935	29.944	297	37.537	27.246	353

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	Mar 2023		Mar 2022		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Mar 2023		Mar 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	346	11	110	3	Casas	2.140	48	1.966	51
Deptos	37	1	-	-	Deptos	349	6	2.183	41
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	383	12	110	3	Total	2.489	54	4.150	92

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Mar 2023		Mar 2022		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Mar 2023		Mar 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	1.040	10	10.296	115	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.040	10	10.296	115	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Mar 2023		Mar 2022		Inmuebles Sobre UF 9.000	Mar 2023		Mar 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	Mar 2023			Mar 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	2.486	1.243	59	2.076	1.038	54
Deptos	1.426	713	17	12.479	6.240	156
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	3.912	1.956	76	14.556	7.278	210

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometidas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de marzo de 2023 y 2022.

CHILE

Inmueble	Promesado - Mar 2023					Promesado - Mar 2022				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	21.102	17.773	160	2.812	21	11.588	8.666	72	3.366	31
Oficinas	121	109	1	-	-	-78	-70	-1	78	1
Otros	-	-	-	-	-	798	-	6	-	-
Total	21.223	17.882	161	2.812	21	12.308	8.596	77	3.445	32

PERÚ

Inmueble	Promesado - Mar 2023					Promesado - Mar 2022				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	26	13	-	357	9	1.153	577	25	793	21
Deptos	11.321	8.049	127	1.313	18	9.435	5.037	102	1.539	18
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.347	8.062	127	1.669	27	10.589	5.614	127	2.332	39

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 junio 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-23	mar-22		mar-23	mar-22
Casas	-	-	Casas	2,1	5,9
Deptos	8,4	9,8	Deptos	1,2	2,2
Oficinas	-	18,0	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 último trimestre de 2022 y 2021 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de diciembre de 2022 y 2021.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	mar-23	mar-22		mar-23	mar-22
Casas	-	-	Casas	1,39	0,58
Deptos	0,20	0,23	Deptos	22,73	1,40
Oficinas	-	0,05	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2023 (no auditado) y 31 de diciembre de 2022
(expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	5.202.563	23.890.192
Otros activos financieros, corrientes	6	15.526.452	431.893
Otros activos no financieros, corrientes	7	29.811.114	29.923.779
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	6.400.411	10.825.330
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	2.651.032	1.710.938
Inventarios, corrientes	10	217.038.224	222.631.267
Activos por impuestos, corrientes	11	1.181.144	572.413
Total Activos Corrientes		277.810.940	289.985.812
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	79.002	152.258
Derechos por cobrar, no corrientes	8	3.196.563	3.115.511
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	13.526.056	12.627.840
Inventarios, no corrientes	10	339.241.771	322.574.476
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	20.333.055	22.015.203
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	669.357	684.934
Plusvalía	14	133.886	133.886
Propiedades, planta y equipo	15	865.446	858.317
Derechos de uso	18	3.564.722	3.679.713
Activos por impuestos diferidos	16	32.905.681	32.291.069
Total Activos No Corrientes		414.515.539	398.133.207
TOTAL ACTIVOS		692.326.479	688.119.019

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los estados financieros Consolidados y se encuentran en <https://www.paz.cl/InformacionFinanciera#info-financiera>.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2023 (no auditado) y 31 de diciembre de 2022

(expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	248.299.386	190.128.793
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	429.287	427.095
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	12.759.913	18.642.510
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	2.859.085	3.245.882
Otras provisiones, corrientes	20	14.917.442	15.881.031
Pasivos por impuestos, corrientes	11	7.411.288	6.123.745
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	21.911.245	26.264.040
Total Pasivos Corrientes		308.587.646	260.713.096
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	116.028.231	163.028.456
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.399.815	3.508.675
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	23.808.746	22.549.552
Otras provisiones, no corrientes	20	1.207.762	1.048.409
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	13.359.079	12.790.607
Total Pasivos No Corrientes		157.803.633	202.925.699
TOTAL PASIVOS		466.391.279	463.638.795
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		158.215.536	154.656.375
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	1.084.353	2.542.660
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		222.953.079	220.852.225
Participaciones no controladoras	22	2.982.121	3.627.999
Patrimonio Total		225.935.200	224.480.224
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		692.326.479	688.119.019

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados y se encuentran en <https://www.paz.cl/InformacionFinanciera#info-financiera>.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 (no auditados)
(expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2023 al 31-03-2023	01-01-2022 al 31-03-2022
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	28.049.445	31.813.887
Costo de ventas	24	(19.586.625)	(18.520.355)
Ganancia bruta		8.462.820	13.293.532
Otros ingresos, por función	23	5.961	50.781
Gasto de administración	24	(3.900.964)	(3.117.377)
Otras ganancias (pérdidas)	26	16.288	68.931
Ingresos financieros	25	414.810	300.580
Costos financieros	25	(874.905)	(280.618)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	(258.165)	581.534
Diferencias de cambio	25	(71.700)	(327.587)
Resultado por unidades de reajuste	25	(87.639)	64.816
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		3.706.506	10.634.592
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(266.036)	(977.678)
GANANCIA		3.440.470	9.656.914
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), propietarios controladora			
		3.559.161	8.479.533
Ganancia (pérdida), no controladoras	22	(118.691)	1.177.381
GANANCIA		3.440.470	9.656.914
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	28	12,56	29,92
Ganancia (pérdida) por acción básica		12,56	29,92
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
		12,56	29,92
Ganancias (pérdida) diluida por acción		12,56	29,92

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados y se encuentran en <https://www.paz.cl/InformacionFinanciera#info-financiera>.

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2023 al 31-03-2023 M\$	01-01-2022 al 31-03-2022 M\$
Ganancia (Pérdida)		3.440.470	9.656.914
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(1.458.307)	311.050
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		(1.458.307)	311.050
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(1.458.307)	311.050
Total Otro Resultado Integral		(1.458.307)	311.050
Total Resultado Integral		1.982.163	9.967.964
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		2.100.854	8.790.583
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	(118.691)	1.177.381
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		1.982.163	9.967.964

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados y se encuentran en <https://www.paz.cl/InformacionFinanciera#info-financiera>.

Reporte Trimestral 1T23

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(expresados en miles de pesos)

2023										
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 01/01/2022		52.492.611	11.160.579	4.525.101	(1.982.441)	2.542.660	154.656.375	220.852.225	3.627.999	224.480.224
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	3.559.161	3.559.161	(118.691)	3.440.470
Otro resultado integral		0	0	(1.458.307)	0	(1.458.307)	0	(1.458.307)	0	(1.458.307)
Resultado integral		0	0	(1.458.307)	0	(1.458.307)	3.559.161	2.100.854	(118.691)	1.982.163
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(527.187)	(527.187)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(1.458.307)	0	(1.458.307)	3.559.161	2.100.854	(645.878)	1.454.976
Saldo final período 30/06/2022	22	52.492.611	11.160.579	3.066.794	(1.982.441)	1.084.353	158.215.536	222.953.079	2.982.121	225.935.200
2022										
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	304.357	(141.663)	162.694	130.461.426	194.277.310	7.015.168	201.292.478
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	8.479.533	8.479.533	1.177.381	9.656.914
Otro resultado integral		0	0	311.050	0	311.050	0	311.050	0	311.050
Resultado integral		0	0	311.050	0	311.050	8.479.533	8.790.583	1.177.381	9.967.964
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(322.703)	(322.703)
Total de cambios en patrimonio		0	0	311.050	0	311.050	8.479.533	8.790.583	854.678	9.645.261
Saldo final período 30/06/2021	22	52.492.611	11.160.579	615.407	(141.663)	473.744	138.940.959	203.067.893	7.869.846	210.937.739

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados y se encuentran en <https://www.paz.cl/InformacionFinanciera#info-financiera>.

Reporte Trimestral 1T23

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2023 al 31-03-2023 M\$	01-01-2022 al 31-03-2022 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		13.940.590	38.048.946
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(32.809.887)	(38.679.920)
Otras (salidas) entradas por actividades de operación		(1.076.216)	(262.771)
Intereses pagados		(9.308.533)	(2.338.199)
Intereses recibidos		414.810	300.580
Impuestos a las ganancias (pagados)		(201.837)	(3.279.127)
Otras entradas de efectivo		379.653	115.685
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(28.661.420)	(6.094.806)
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	12	11.239.968	3.024.195
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		(1.036.983)	(272.546)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15.3	(618.526)	3.024.195
Compras de propiedades, planta y equipo	15.3	(224.423)	(272.546)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		434.692	2.734.430
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17,5	29.163.975	21.457.322
Total importes procedentes de préstamos		29.163.975	21.457.322
Préstamos de entidades relacionadas		2.053.495	1.717.165
Pagos de préstamos	17,5	(18.523.091)	(24.929.479)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(3.019.412)	(3.406.044)
Pagos por arrendamientos		(135.868)	(116.725)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		9.539.099	(5.277.761)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(18.687.629)	(8.638.137)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(18.687.629)	(8.638.137)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		23.890.192	34.073.618
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	5.202.563	25.435.481

Las Notas a los Estados Financieros forman parte integral de los Estados Financieros Consolidados y se encuentran en <https://www.paz.cl/InformacionFinanciera#info-financiera>.

**PAZ CORP S.A.****Dirección**

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

Contactos**Daniel Sandoval Martínez**

daniel.sandoval@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Camila Martín Peigneguy

camila.martin@pazcorp.cl

Gerente de Finanzas

Álvaro Morales Estruch

alvaro.morales@pazcorp.cl

Investor Relations

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.