

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo de 2024, comparado con los Estados Financieros del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La compañía registró una **Utilidad** atribuible a los propietarios de la controladora de **MM\$ 2.258** en el primer trimestre de 2024, una disminución de MM\$ 1.301 respecto de los MM\$ 3.559 obtenidos a marzo de 2023, explicada principalmente por el aumento del gasto financiero.
- Los **Ingresos de Actividades Ordinarias** del trimestre fueron de **MM\$ 30.466**, un aumento de 8,6% respecto de los MM\$ 28.049 registrados en el mismo trimestre de 2023. Lo anterior por un mayor volumen de stock por escriturar producto de los inicios de escrituración del periodo.
- La **Ganancia Bruta** del primer trimestre fue **MM\$ 8.694**, superior en un 2,7% respecto de marzo de 2023. El resultado se explica principalmente por el aumento de ingresos que fue compensado con mayores costos financieros y de construcción asociados a la escrituración del periodo. De esta manera, el **Margen Bruto** del trimestre fue de 28,5%, levemente inferior al 30,2% registrado en el mismo periodo de 2023, en línea con lo planificado.
- Los **Gastos de Administración y Venta (GAV)** alcanzaron **MM\$ 4.452**, aumento de MM\$ 551 con respecto del mismo trimestre de 2023, principalmente por ajustes relacionados con la inflación, mayores gastos por mantención de stock disponible y pagos de patentes y servicios.
- El **EBITDA** registró **MM\$ 8.280**, mayor respecto de los **MM\$ 6.276** obtenidos a marzo 2023. Con esto, el **Margen EBITDA** alcanzó un **23,1%**, mayor que el 20,9% obtenido a marzo de 2023.
- El **Retorno Sobre Ventas (ROS)** se ubicó en **6,9%**, levemente inferior a lo planificado para el periodo, pero inferior al 12,3% registrado en marzo de 2023.
- El **Retorno Sobre Patrimonio (ROE)** del trimestre fue de **8,6%** inferior al 9,3% obtenido al cierre de diciembre del 2023.
- Las **escrituras** firmadas en el trimestre alcanzaron **MUF 1.210**, reflejando un crecimiento del 20,1% en comparación a marzo de 2023.
- Las **promesas** alcanzaron **MUF 984**, un aumento de 7,5% respecto de lo registrado a marzo 2023. El **backlog de promesas** por escriturar al cierre del trimestre fue de **MUF 8.188**, levemente inferior a las MUF 8.250 al cierre del 2023.
- El **Leverage Financiero** al cierre del periodo fue de **1,61 veces**, una disminución respecto a 1,65 veces obtenidos al cierre de 2023, y en línea con lo planificado.

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ)	2
3. Resultados consolidados.....	3
4. Indicadores financieros.....	12
5. Indicadores del negocio.....	15
6. Análisis de riesgo	19
7. Análisis del sector	20
8. Anexos	23

1. Hechos destacados del trimestre

i. Hechos posteriores

a) Hecho esencial publicado el 23 de abril de 2024

Con fecha 23 de abril de 2024, la compañía celebró la Junta de Accionistas de 2024, a las 8:30 horas a través de medios remotos. Se acordó un reparto de dividendos de \$30 por acción.

b) Clasificación de riesgo

- Con fecha 30 de abril de 2024, ICR ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, manteniendo las perspectivas en “estable”.
- Con fecha 30 de abril de 2024, Feller Rate ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, manteniendo las perspectivas en “estable”.

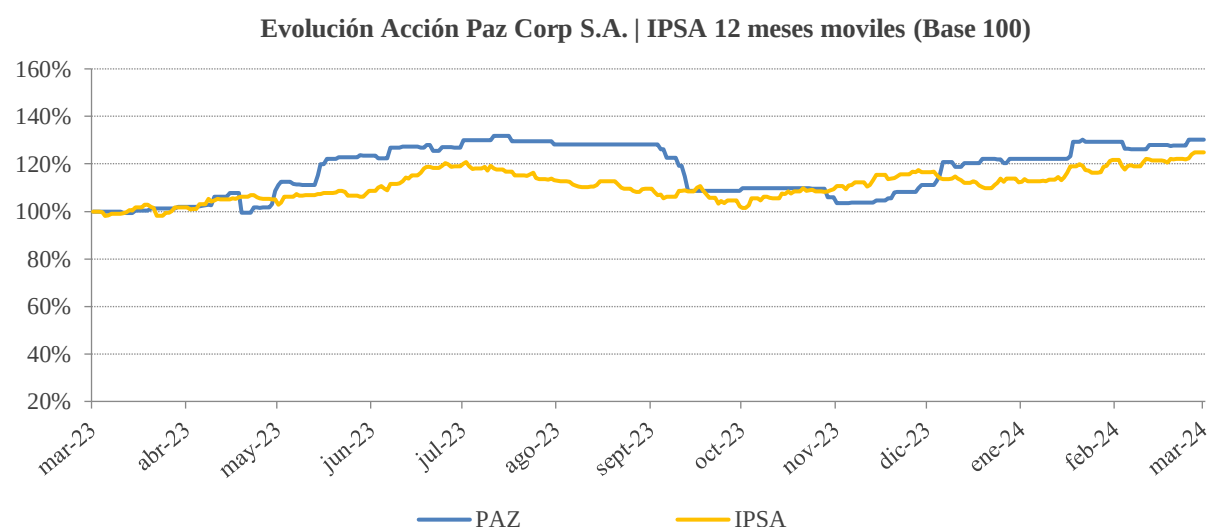
ii. Inicios de escrituración

Durante el primer trimestre de 2024, en Chile se inició la escrituración del proyecto Zorzal en la comuna de Estación Central, así como del proyecto Colombia 7664 ubicado en la comuna de La Florida. A su vez, en Perú, se inició la entrega del proyecto Ciudad Verde etapa 5, en el distrito de Puente Piedra.

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

Precio Acción (\$)	1T2024	1T2023	12M móviles 1T2024	12M móviles 1T2023
Cierre	565	434	565	434
Max	565	449	572	449
Min	482	371	431	251
Patrimonio Bursátil (MM\$)	160.104	122.988	160.104	122.988
Utilidad/acción (\$)	8,0	12,6	63,4	116,9

Institución	Solvencia	Acciones	Fecha Reporte
ICR	BBB+	1ra Clase Nivel 3	30-04-2024
Feller Rate	BBB+	1ra Clase Nivel 3	03-05-2024



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.

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.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	3M24	3M23	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	30.466	28.049	8,6%
Costo de ventas	(21.772)	(19.587)	11,2%
Ganancia bruta	8.694	8.463	2,7%
Margen bruto	28,5%	30,2%	
Gastos de administración y venta	(4.452)	(3.901)	14,1%
Resultado de explotación	4.242	4.562	(7,0%)
Resultado fuera de explotación	(2.213)	(855)	(158,8%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	2.028	3.707	(45,3%)
Gastos por impuestos a la ganancia	88	(266)	(133,2%)
Ganancia (pérdida)	2.117	3.440	(38,5%)
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	(142)	(119)	(19,3%)
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	2.258	3.559	(36,5%)
ROS	6,9%	12,3%	
EBITDA	8.280	6.276	31,9%
% EBITDA / Ingresos	23,1%	20,9%	
Tasa efectiva de Impuestos	(4,4%)	7,2%	
Ganancia (pérdida) controladores 12 meses	17.958	33.128	(45,8%)

⁽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.

Resultado por País	Negocios Conjuntos						Conciliación		NIIF	
	Chile		Perú		Paz Corp		Ajuste		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M24	3M23	3M24	3M23	3M24	3M23	3M24	3M23	3M24	3M23
Ingresos de actividades ordinarias	30.707	28.292	5.059	1.784	35.766	30.076	(5.301)	(2.027)	30.466	28.049
Costo de ventas	(21.908)	(19.712)	(3.953)	(1.564)	(25.861)	(21.275)	4.089	1.689	(21.772)	(19.587)
Ganancia bruta	8.799	8.580	1.106	221	9.905	8.801	(1.211)	(338)	8.694	8.463
Margen bruto	28,7%	30,3%	21,9%	12,4%	27,7%	29,3%	22,9%	16,7%	28,5%	30,2%
Gastos de administración y venta	(4.011)	(3.880)	(1.149)	(687)	(5.161)	(4.567)	709	666	(4.452)	(3.901)
Resultado de explotación	4.788	4.700	(43)	(466)	4.745	4.234	(503)	328	4.242	4.562
Resultado fuera de explotación	(2.540)	(711)	(159)	56	(2.699)	(655)	486	(201)	(2.213)	(855)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	2.247	3.989	(202)	(410)	2.045	3.579	(17)	127	2.028	3.707
Impuestos a la ganancia	(29)	(256)	100	117	71	(139)	17	(127)	88	(266)
Ganancia (pérdida)	2.219	3.733	(102)	(293)	2.117	3.440	-	-	2.117	3.440
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	(142)	(119)	-	-	(142)	(119)	-	-	(142)	(119)
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	2.360	3.852	(102)	(293)	2.258	3.559	-	-	2.258	3.559
EBITDA	8.003	6.611	277	(335)	8.280	6.276	-	-	8.280	6.276
% EBITDA / Ingresos	26,1%	23,4%	5,5%	(18,8%)	23,1%	20,9%	-	-	23,1%	20,9%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el primer trimestre de 2024, alcanzaron MM\$ 30.466, cifra mayor a los MM\$ 28.049 de igual periodo de 2023, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3M24	3M23	VAR	% VAR
Venta de inmuebles	28.562	27.375	1.187	4,3%
Venta de servicios profesionales y de construcción	1.626	439	1.187	270,7%
Otros arriendos	278	236	42	17,6%
Total Ingresos Ordinarios	30.466	28.049	2.416	8,6%

El mayor nivel de ingresos durante el trimestre se explica por una mayor venta de inmuebles en Chile, producto de los inicios de escrituración que observó el periodo, que incluye un proyecto en diciembre de 2023 con venta potencial neta de IVA de MUF1.552 y dos proyectos que iniciaron escrituración a inicios del primer trimestre, con una venta potencial neta conjunta de MUF1.503. En los tres primeros meses de 2023, se inició la escrituración de la misma cantidad de proyectos; sin embargo, ello ocurrió en el mes de marzo, limitando el tiempo para registrar su escrituración dentro del mismo trimestre.

Asimismo, la venta potencial neta de los edificios que iniciaron escrituración durante el primer trimestre de 2023 fue de MUF 1.883, menor a las MUF 3.055 de los edificios que iniciaron escrituración en diciembre de 2023 y en el primer trimestre de 2024.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (COSTO DE VENTAS)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 21.772, un aumento de MM\$ 2.185 respecto de los MM\$ 19.587 a marzo de 2023. La variación se debe al aumento en la escrituración pero también a un aumento en el costo de financiamiento (activado), evidenciados durante el periodo de construcción de las obras que se escrituraron en el año.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del primer trimestre del año fue de MM\$ 8.694, un aumento del 2,7% comparado a marzo del año anterior, explicado por un mayor nivel de ingresos que fue compensado por el aumento de costos asociados a los proyectos en escrituración del periodo, mencionados precedentemente. Por su parte, el **Margen Bruto** registró un 28,5% comparado al 30,2% del primer trimestre de 2023. En términos generales, el **Margen Bruto** del periodo se encuentra en línea con lo planificado y algo por debajo de los registros históricos de la compañía.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** del trimestre fue de MM\$ 4.452, mayor a los MM\$ 3.901 a marzo de 2023, con un aumento de 14,1%.

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

Gastos de Administración y Venta (millones de CLP)	3M24	3M23	VAR	% VAR.
Remuneraciones, asesorías y honorarios	1.674	1.438	235	16,3%
Gastos de comercialización	540	557	(17)	(3,0%)
Gastos de oficina y otros gastos	1.971	1.686	285	16,9%
Amortización derechos de uso	121	115	6	5,2%
Depreciación del activo fijo	119	85	35	40,8%
Amortización intangible	27	20	8	39,4%
Total Gastos de Administración y Venta	4.452	3.901	551	14,1%

La principal variación del trimestre actual se explica tanto por el aumento en el ítem de **Gasto por Remuneraciones, Asesorías y Honorarios**, producto del ajuste inflacionario del periodo acumulado sobre las remuneraciones, como por el aumento de **Gastos de Oficina y Otros Gastos** relacionado a la mantención de stock de unidades disponibles para la venta, gastos de patentes y permisos.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** presentó una ganancia de MM\$ 4.242 durante el trimestre, siendo inferior respecto del resultado obtenido a marzo de 2023 de MM\$ 4.562. Lo anterior se explica principalmente por mayores gastos de administración y ventas, que fueron compensados por el mayor nivel de ingresos.

De esta manera, el **Margen Operacional** a marzo de 2024 alcanzó un 13,9%, menor respecto del 16,3% obtenido a marzo de 2023, producto del menor Margen Bruto, y de un mayor ratio GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una pérdida de MM\$ 2.213 en el trimestre, superior a la pérdida de MM\$ 855 registrada a marzo de 2023.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3M24	3M23	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	181	6	175	2.941,4%
Ingresos financieros	519	415	104	25,1%
Costos financieros	(2.316)	(875)	(1.441)	164,7%
Diferencias de cambio	48	(72)	120	167,4%
Resultado por unidades de reajuste	(886)	(88)	(799)	911,2%
Participación en asociadas	234	(258)	492	190,6%
Otras ganancias (pérdidas)	7	16	(10)	(59,5%)
Resultado fuera de explotación	(2.213)	(855)	(1.358)	158,8%

Las principales variaciones del año se explican a continuación:

- Mayores **Costos financieros**, debido principalmente un mayor volumen de deuda asociada a proyectos en etapa de escrituración.
- Menor **Resultado por unidades de reajuste**, debido a una mayor corrección monetaria como resultado de un mayor saldo de deuda de los proyectos en etapa de escrituración, en términos relativos a marzo de 2023, compensado en parte por la corrección monetaria del IVA crédito fiscal.
- Mayor resultado de **Participación en asociadas**, debido al mejor resultado de la filial peruana Inversiones Paz Centenario S.A., en la que Paz Corp tiene un 50% de participación bajo el esquema de participación conjunta.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del primer trimestre de 2024 fue de MM\$ 88 (positivo), respecto de los MM\$ 266 de gasto en igual periodo en 2023, generando una disminución en la tasa efectiva de impuestos a un 4,4% (negativo) desde un 7,2% a marzo de 2023. Esta variación se explica por la mayor incidencia relativa que tuvo la corrección monetaria sobre el capital propio tributario sobre la base imponible a marzo de 2024 en comparación con marzo de 2023.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad controladora** del trimestre alcanzó MM\$ 2.258, una disminución de 36,5% respecto de los MM\$ 3.559 registrados en el mismo trimestre del año anterior. La menor utilidad de la compañía proviene principalmente de una mayor pérdida en el resultado fuera de explotación, cuyo mayor impacto proviene de mayores costos de financiamiento y otros, explicados precedentemente. Sin embargo, el resultado está dentro de la planificación para el periodo.

Por su parte, el **Retorno Sobre Ventas** (ROS, calculado como Utilidad Total sobre Ingresos de Explotación) del trimestre, se situó en 6,9%, cifra menor al 12,3% obtenido al cierre de marzo de 2023. En línea con lo señalado anteriormente, dicha disminución es explicada principalmente por la mayor pérdida en el resultado no operacional, en adición a un menor margen bruto y un mayor ratio GAV/Ingresos.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del trimestre alcanzó MM\$ 8.280, un aumento de 31,9% respecto de los MM\$ 6.276 obtenidos en los primeros tres meses del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** alcanzó un 23,1%, cifra superior al 20,9% al cierre de marzo de 2023. Esta variación es explicada principalmente por un mayor margen bruto, depurado de costos financieros y unidades de reajuste que el observado a marzo del año anterior.

Dentro del costo de venta se incluyen los costos financieros y la corrección monetaria provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados durante su etapa de construcción (costos financieros activados). Los ítems anteriores son depurados del costo de venta para el cálculo del EBITDA. Los costos financieros de unidades escrituradas incluidos en el costo de venta a marzo de 2024 alcanzaron los MM\$ 1.879, de los cuales MM\$ 1.721 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 158 a la ganancia de asociadas y negocios en conjunto. La corrección monetaria de unidades escrituradas del año registró MM\$ 1.247. En tanto, la depreciación y amortización al cierre del trimestre fue de MM\$ 152.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA:

Estados Financieros al 31-3-2024 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M24	3M23
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		2.028	3.707
Ingresos financieros	Nota 25	(519)	(415)
Costos financieros	Nota 25	2.316	875
Costos financieros de escrituración	Nota 10.1.1	1.721	956
Unidades de reajuste de escrituración	Nota 10.1.1	1.247	841
Depreciación	Nota 24.2	119	85
Amortización	Nota 24.2	27	20
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	(7)	(16)
Diferencias de cambio	Nota 25	(48)	72
Resultado por unidades de reajuste	Nota 25	886	88
Participación en la ganancia de asociadas y negocios conjuntos	Nota 12	(234)	258
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		7.538	6.470

Estados Financieros al 31-3-2024 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M24	3M23
Participación en la ganancia de asociadas y negocios conjuntos	Nota 29.2	234	(258)
Gasto por impuestos a las ganancias	Nota 29.2	17	(127)
Ingresos financieros	Nota 29.2	(18)	24
Costos financieros	Nota 29.2	247	13
Costos financieros de escrituración	Nota 29.2	158	63
Depreciación	Nota 29.2	5	17
Amortización	Nota 29.2	1	3
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	(1)	-
Diferencias de cambio	Nota 29.2	7	(1)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	76	99
Participación en la ganancia de asociadas y negocios conjuntos	-	16	23
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		742	(194)
EBITDA		8.280	6.276

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 en Chile donde Paz Corp tiene control conjunto. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la compañía, el cual asciende a MM\$ 8.280 al cierre de marzo de 2024.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	Mar-24	Dic-23	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	328.704	318.630	10.074	3,2%
Activos no corrientes	399.694	408.296	(8.602)	(2,1%)
Total Activos	728.398	726.926	1.472	0,2%
Pasivos corrientes	303.952	297.114	6.838	2,3%
Pasivos no corrientes	181.476	191.047	(9.571)	(5,0%)
Total Pasivos	485.429	488.161	(2.732)	(0,6%)
Participación atribuible a los propietarios de la controladora	240.223	235.099	5.124	2,2%
Participaciones no controladoras	2.747	3.666	(919)	(25,1%)
Patrimonio	242.969	238.765	4.205	1,8%
Patrimonio Neto y Pasivos	728.398	726.926	1.472	0,2%
Deuda financiera	390.547	393.366	(2.820)	(0,7%)
Corto plazo	260.176	251.821	8.356	3,3%
Largo plazo	130.370	141.546	(11.175)	(7,9%)
Caja & equivalentes	14.513	26.952	(12.439)	(46,2%)
Deuda financiera neta	376.034	366.414	9.620	2,6%
ROE⁽¹⁾	8,6%	9,3%	-	(0,7%)
ROE Controlador⁽²⁾	7,8%	8,5%	-	(0,7%)

⁽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 MM\$ 728.398 al 31 de marzo de 2024, lo que equivale a un aumento de MM\$ 1.472 respecto del cierre del año 2023. 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\$ 582.188.

En comparación con diciembre de 2023, los **Activos Corrientes** aumentaron 3,2%, explicado principalmente por un aumento en Inventarios por MM\$ 19.939 y un aumento en Otros Activos No Financieros por MM\$ 1.261, lo que fue compensado por una disminución en Efectivo y Equivalentes de Efectivo por MM\$ 2.723 y en Otros Activos Financieros por MM\$ 9.716. Por su parte, los **Activos No Corrientes** disminuyeron en 2,1%, principalmente por un menor volumen en Inventarios No Corrientes, bajando en MM\$ 9.363, relacionado a la reclasificación de los proyectos en desarrollo con fecha de escrituración menor a doce meses.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron MM\$ 485.429 al 31 de marzo de 2024, disminuyendo en MM\$ 2.732 respecto del cierre de 2023. El principal ítem de los pasivos corresponde a Otros Pasivos Financieros (préstamos financieros y préstamos con otras instituciones financieras), alcanzando un total de MM\$ 390.547.

Al cierre de marzo, los **Pasivos Corrientes** subieron un 2,3%, explicado principalmente por un incremento en Otros Pasivos Financieros en MM\$ 8.356 principalmente por la reclasificación de deuda asociada a un proyecto desde el largo al corto plazo, a la deuda de un terreno desde el corto al largo plazo y por giros de líneas de créditos asociados a proyectos en construcción, compensado parcialmente por una disminución de Otros Pasivos No Financieros por MM\$ 2.210, relacionado a los anticipos de clientes que escrituraron durante el periodo.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron un 5,0%, debido a una reducción en Otros Pasivos Financieros por MM\$ 11.175, producto de la reclasificación al corriente explicada precedentemente, y un aumento en Otros Pasivos No Financieros por MM\$ 987 provenientes de la recaudación de promesas cuya escrituración es superior a un año.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de marzo de 2024 asciende a MM\$ 242.969, de los cuales MM\$ 240.223 corresponden a **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**, un aumento de 2,2% en relación al cierre de 2023, mientras que, el patrimonio no controlador disminuyó en un 25,1% asociado al reparto de dividendos de los proyectos con participación de asociadas del periodo.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	3M24	3M23	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(4.206)	(28.661)	24.455	85,3%
Flujo de la Inversión	1.825	435	1.390	319,7%
Flujo del Financiamiento	(341)	9.539	(9.880)	(103,6%)
Total Flujo	(2.723)	(18.688)	15.965	(85,4%)

A marzo de 2024, la compañía tuvo un **Flujo de Efectivo** negativo de MM\$ 2.723. Las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo de MM\$ 4.206, producto del pago del suministro de bienes y servicios asociados al desarrollo de obras, sumado al pago de intereses e impuestos, que fue compensado por la recaudación de la venta y promesas de inmuebles. En tanto, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 1.825. Por último, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo de MM\$ 341, explicado por una mayor amortización de préstamos de la escrituración del periodo, respecto a los giros asociados a proyectos en construcción.

4. INDICADORES FINANCIEROS

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	Mar-24	Dic-23	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,08	1,07	0,01
Razón ácida ²	Veces	0,23	0,27	(0,04)
Capital de trabajo ³	MM\$	24.752	21.516	3.236

El **Índice de Liquidez Corriente** fue de 1,08 en marzo de 2024, cifra levemente superior respecto al 1,07 al cierre de diciembre 2023, lo cual se explica mayormente por un mayor aumento del activo de corto plazo proveniente principalmente del aumento de inventarios por MM\$ 19.939, en relación al aumento del pasivo corriente, generado en mayor medida, por la reclasificación de deuda de largo plazo explicado en la sección de Pasivos.

La **Razón Ácida** fue de 0,23 veces, una disminución de 0,04 respecto del 0,27 registrado al cierre de 2023. 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 2024 fue de MM\$ 24.752, un aumento de MM\$ 3.236 respecto de los MM\$ 21.516 al cierre de 2023. La diferencia se explica por la compensación de las variaciones mencionadas en pasivos financieros corrientes y activos corrientes, en el marco de la planificación y gestión del capital de trabajo del periodo.

1 Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

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

3 Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	Mar-24	Dic-23	VAR.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	2,00	2,04	(0,04)
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,94	1,93	0,01
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,61	1,65	(0,04)
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	62,6	60,9	1,7%
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	37,4	39,1	(1,7%)
Cobertura Gastos Financieros ⁹	Veces	4,1	5,3	(1,2)
Deuda Neta/EBITDA ¹⁰	Veces	8,0	8,2	(0,2)

El **Leverage Total** en marzo de 2024 fue de 2,00 veces, inferior al 2,04 presentado en diciembre de 2023, producto de la compensación de la disminución de MM\$ 2.732 en el total de los pasivos y el aumento por MM \$4.133 en el Patrimonio Total.

El **endeudamiento financiero** al cierre de marzo registró MM\$ 390.547, lo que representa una relación con el Patrimonio (Leverage Financiero) de 1,61 veces, cifra menor al 1,65 presentado a diciembre de 2023, producto de la disminución de la deuda financiera, según lo planificado y, a la vez, del aumento en el Patrimonio Total proveniente de la utilidad del ejercicio.

El indicador de **Cobertura de Gastos Financieros** móvil al cierre de marzo de 2024 alcanzó 4,1 veces, reflejando una disminución respecto al acumulado al cierre de diciembre de 2023, que presentaba un índice de 5,3 veces, debido a mayores costos financieros experimentados en el trimestre actual versus el mismo del año anterior.

En cuanto al ratio de **Deuda Neta** (pasivos financieros descontados de efectivo y otros activos financieros) **sobre el EBITDA** a marzo de 2024, alcanzó 8,0 veces, cifra menor al resultado de 8,2 veces registrado al cierre de diciembre de 2023. Esta variación, se explica por la compensación del aumento de la deuda neta, mencionada precedentemente, con el aumento del EBITDA móvil en MM\$ 2.004.

4 Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

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

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

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

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

9 Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos + Costos Financieros)/Costos Financieros. Período móvil 12 meses.

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

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	Mar-24	Dic-23	VAR.
Total de activos ¹¹	MM\$	728.398	726.926	1.472
Rotación de inventarios ¹²	Veces	0,41	0,42	(0,01)
Permanencia de inventarios ¹³	Días	882	872	10

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	3M24	3M23	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁴	%	8,6	15,5	(6,9)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁵	%	7,8	15,0	(7,2)
Rentabilidad activo ¹⁶	%	2,8	5,1	(2,3%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁷	%	3,4	6,3	(2,9%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁸	%	6,9	12,3	(5,4%)
Margen EBITDA ¹⁹	%	23,1	20,9	2,2%

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	3M24	3M23	VAR %
Ingresos de explotación	MM\$	30.466	28.049	8,6%
Costos de explotación	MM\$	(21.772)	(19.587)	11,2%
Ganancia bruta	MM\$	8.694	8.463	2,7%
Gastos financieros	MM\$	(2.316)	(875)	164,7%
Utilidad (Pérdida)	MM\$	2.117	3.440	(38,5%)
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	2.258	3.559	(36,5%)
EBITDA ²⁰	MM\$	8.280	6.276	31,9%
Utilidad por acción ²¹	\$	63,4	116,9	(45,8%)

¹¹ Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

¹² Rotación de Inventarios = Costo de Venta / Inventarios Corrientes.

¹³ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes / Costo de Venta x Días Período.

¹⁴ Rentabilidad Patrimonio total = Res. Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio U12M.

¹⁵ Rentabilidad Patrimonio del controlador = Resultado Ejercicio del controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del controlador Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁶ Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Total Activos.

¹⁷ Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

¹⁸ Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta.

¹⁹ Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos (Incluye ingresos de empresas asoc. y neg. control conjunto)

²⁰ EBITDA = ídem R.A.I.I.D.A.I.E.

²¹ 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 la compañía al 31 de marzo de 2024 presenta un total de **41 proyectos** (28 en Chile y 13 en Perú), de los cuales 40 corresponden a proyectos habitacionales y 1 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE

Departamentos	N° Proy.	N° de Etapas	Total		Entregas		Promesas		Disponible		% Venta UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	16	16	4.090	17.142	2.430	10.688	367	1.174	1.293	5.280	68,4%
En Desarrollo	12	12	2.664	13.717	-	-	1.283	5.145	1.381	8.572	48,2%
Total Chile	28	28	6.754	30.859	2.430	10.688	1.650	6.320	2.674	13.852	60,4%

PERÚ

Departamentos y Casas	N° Proy.	N° de Etapas	Total		Entregas		Promesas		Disponible		% Venta UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	13	6	1.121	2.820	637	1.572	179	413	305	834	72,8%
En Desarrollo		9	1.701	4.579	-	-	562	1.468	1.139	3.112	33,0%
Total Perú	13	15	2.822	7.399	637	1.572	741	1.881	1.444	3.946	48,8%

Total	41	43	9.576	38.258	3.067	12.260	2.391	8.200	4.118	17.798	57,0%
--------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------

El portafolio presenta 9.576 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 38.258. De este total, 3.067 unidades con un valor de MUF 12.260 se encuentran escrituradas y entregadas, 2.391 unidades con un valor de venta de MUF 8.200 corresponden a promesas de compraventa y 4.118 unidades por un monto de MUF 17.798 se registran disponibles para la venta. Con esto, el 57,0% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 31 de marzo de 2024, 1.598 unidades estaban disponibles para entrega inmediata (proyectos disponibles en escrituración), alcanzando un valor de MUF 6.114, que representa un 34,4% del monto total disponible para la venta, un aumento de 5,8% respecto del porcentaje mostrado a diciembre de 2023, explicado por los inicios de escrituración del periodo.

El portafolio de proyectos en Chile se compone de 28 proyectos, de los cuales 16 se encuentran en escrituración y 12 en desarrollo. Los 16 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 68,4%. Mientras tanto, los 12 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 48,2%.

El portafolio en Perú presenta 13 proyectos compuestos de 15 etapas. De estas etapas, seis se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 72,8%, y nueve están en desarrollo con un avance en minutas de compraventa (promesas) del 33,0%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de marzo de 2024, el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 8.188. A nivel consolidado, MUF 6.636 serán registradas en la línea de ingresos, y las restantes MUF 1.552 serán consolidadas como parte del Resultado No Operacional (Participación en Ganancias o Pérdidas de Asociadas).

El siguiente cuadro muestra la temporalidad esperada de escrituración del backlog de promesas de compraventa al 31 de marzo de 2024, separado por trimestre y por país.

Backlog (MUF)	2024	2025	2026	2027	Total
1T	-	953	194	20	
2T	879	2.235	49	26	
3T	1.411	305	149	-	
4T	1.653	258	57	-	
TOTAL	3.943	3.750	449	46	8.188
Chile	2.876	3.170	233	46	6.325
Perú	1.067	580	216	-	1.863
TOTAL	3.943	3.750	449	46	8.188

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación, se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras brutas (IVA incluido) realizadas a marzo de 2024, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN			PROMESAS		
		3M24	3M23	% Var.	3M24	3M23	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF						
	Chile	889	898	(1,0%)	501	593	(15,5%)
	Perú	299	110	171,7%	476	319	49,1%
	TOTAL	1.188	1.008	17,9%	977	912	7,1%
	Unidades						
	Chile	239	297	(19,5%)	119	160	(25,6%)
	Perú	118	76	55,3%	164	127	29,1%
	TOTAL	357	373	(4,3%)	283	287	(1,4%)
	Precio Prom. (UF)						
	Chile	3.719	3.023	23,0%	4.212	3.707	13,6%
	Perú	2.532	1.447	75,0%	2.900	2.511	15,5%
	TOTAL	3.326	2.702	23,1%	3.452	3.178	8,6%
Comercial Chile MUF		22	-	100,0%	7	3	112,0%
TOTAL	Miles UF						
	Chile	911	898	1,5%	508	597	(14,8%)
	Perú	299	110	171,7%	476	319	49,1%
	TOTAL	1.210	1.008	20,1%	984	916	7,5%

Durante el trimestre se registró una escrituración de MUF 1.210, lo que representa un incremento de 20,1% respecto de igual período del año 2023, debido principalmente a la mayor escrituración en Perú que se generó por el inicio de entrega de dos proyectos en diciembre de 2023 con venta potencial neta de IGV de MUF 985, y uno adicional durante el primer trimestre de 2024 con venta potencial neta de MUF 152, en comparación al mismo trimestre del 2023 donde no hubo inicios de escrituración. Mientras que, en Chile la escrituración fue similar a la de marzo de 2023.

Por otro lado, las promesas del primer trimestre de 2024 aumentaron en un 7,5% respecto de marzo de 2023, alcanzando MUF 984. En Chile se observó una disminución de 14,8% que fue compensada por un aumento del 49,1% en el nivel promesas en Perú. El resultado de Chile se alinea con el contexto económico de la industria en general, pero dentro de lo planificado. En Perú, mientras tanto, el primer trimestre mostró un repunte del mercado en general, sostenido en expectativas de reducciones de tasas hipotecarias en el corto plazo.

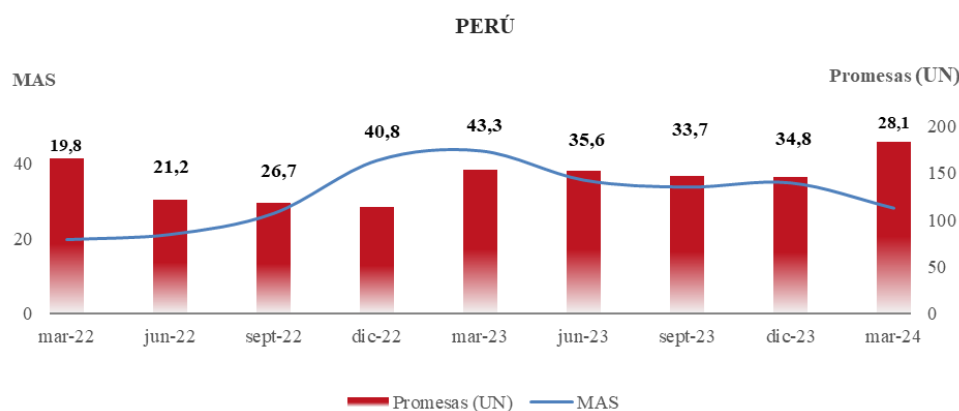
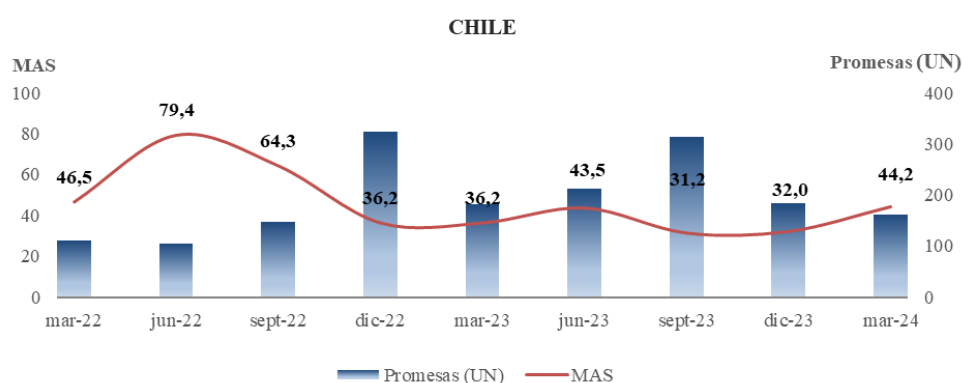
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo de 2024, 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 seis meses, alcanzó 44,2 meses para Chile y 28,1 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, se presenta un aumento del indicador MAS en comparación con diciembre de 2023 (32,0). Esta variación se debe fundamentalmente a una disminución en la velocidad de venta observado en los primeros tres meses del 2024 -mayormente debido al efecto de estacionalidad del periodo- versus el observado en el tercer trimestre de 2023.

Para el caso de Perú, el MAS mostró una disminución en comparación al trimestre anterior, pasando de un 34,8 a un 28,1 al cierre de diciembre y marzo, respectivamente. Esto se produce por el aumento en el volumen de promesas del trimestre actual en comparación al tercer trimestre de 2023, debido a las expectativas de reducción de tasas hipotecarias observadas en los últimos meses.

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 2024, un banco de 22 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten la construcción de 35 etapas de proyectos con una capacidad de aproximadamente 6.874 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 6.331.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	22	35	6.874	6.331
Perú	-	-	-	-
Total	22	35	6.874	6.331

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 adquisitiva de los clientes, lo que tiene impacto directo e indirecto en 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 las utilidades y la liquidez de la compañía.

Un análisis exhaustivo de los factores de riesgo que pueden afectar al desempeño de la compañía, como también las políticas de mitigación que la administración desarrolla para abordar dichos riesgos, podrán ser encontrados en la Nota 3 de los Estados Financieros.

7. ANÁLISIS DEL SECTOR

Chile:

Según información proporcionada por Info Inmobiliario²² a marzo de 2024, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el primer trimestre de 2024 alcanzó 4.887 unidades, un 14,6% menor a las 5.720 del cuarto trimestre de 2024. De este total, 4.142 unidades (84,8%) fueron departamentos y 745 (15,2%) fueron casas, experimentando una caída de 16,0% y 5,6% en departamentos y casas con respecto al trimestre anterior, respectivamente. Con esto, el monto transado total de viviendas en el primer trimestre del año alcanzó MMUF 20,4, un 8,8% menor a los MMUF 22,3 alcanzados en el trimestre anterior.

Del total, MMUF 16,8 corresponden a departamentos y MMUF 3,6 a casas, experimentando una disminución en el valor transado de 10,1% y de 2,5%, respectivamente.

A continuación, se refleja la variación del primer trimestre del año 2024, en comparación con el trimestre anterior:

	Venta 1T24		Variación % 1T24 / 4T23	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	4.142	16,8	(16,0%)	(10,1%)
Casas	745	3,6	(5,6%)	(2,5%)
Total	4.887	20,4	(14,6%)	(8,8%)

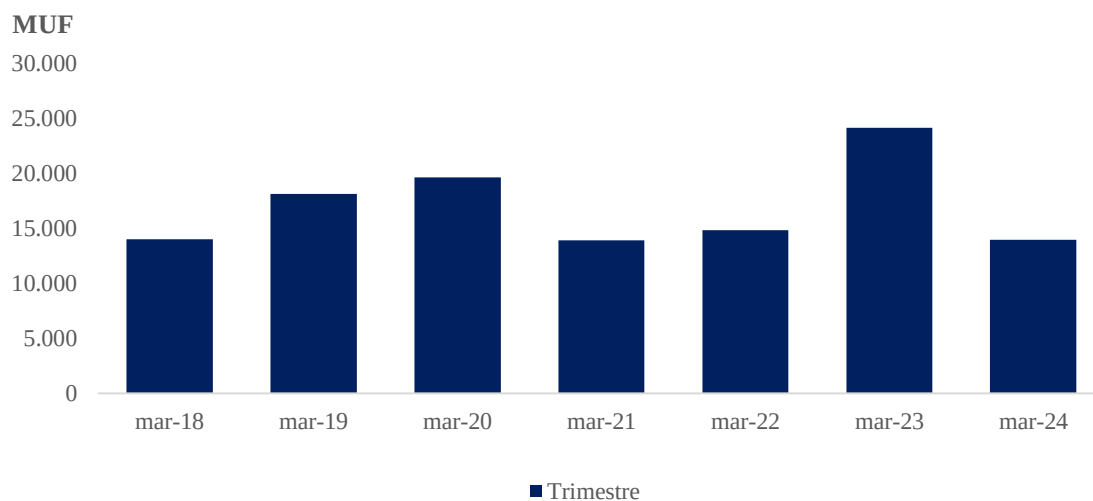
Al cierre de marzo de 2024, había una oferta de 74.972 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 89,4% representaban departamentos y 10,6% casas. Esta oferta total disminuyó 1,5% en comparación a la oferta de 76.113 unidades a diciembre de 2023. Al desglosar esta disminución en departamentos y casas, las variaciones son de un 1,4% y 2,6%, 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 terminado en diciembre de 2023:

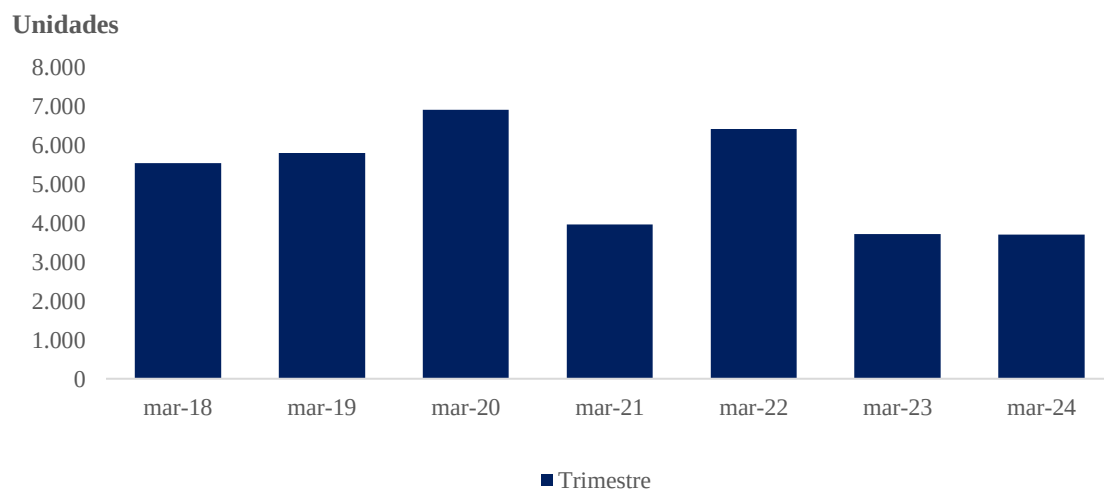
	Oferta 1T24	Variación % 1T24 / 4T23
	Unidades	Unidades
Departamentos	67.059	(1,4%)
Casas	7.913	(2,6%)
Total	74.972	(1,5%)

²² 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.

Venta departamentos Gran Santiago



Venta departamentos Gran Santiago



Perú:

Según información de NexoInmobiliario a marzo de 2024, el total de viviendas vendidas en la región de Lima durante el primer trimestre alcanzó 4.655 unidades, un 28,9% mayor a las 3.612 del trimestre finalizado en diciembre de 2023. El monto total de viviendas transadas en el trimestre alcanzó MMS/. 2.067, un 23,9% mayor a los MMS/. 1.669 comercializados en el cuarto trimestre de 2023.

	Venta 1T24		Variación % 1T24 / 4T23	
	Unidades	MMS/.	Unidades	MMS/.
Total	4.655	2.067	28,9%	23,9%

Al cierre de marzo de 2024, había una oferta estimada de 38.512 unidades de viviendas nuevas (basado en el promedio de departamentos por proyecto en venta). Dicha oferta total aumentó 0,3% en los primeros tres meses del 2024.

	Oferta 1T24	Variación % 1T24 / 4T23
	Unidades	Unidades
Total	38.512	0,3%

Al comparar las ventas con el primer trimestre de 2023, se observa un aumento del 12,8% en unidades y del 10,3% en MMS/. Por último, la oferta en unidades aumentó 11,4% entre el durante el primer trimestre de 2024, en comparación al trimestre terminado en marzo de 2023.

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 2024			Stock Potencial ² próximos 12M - Mar 2024			Stock Disponible ¹ - Mar 2024		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos.	212.776	180.189	1.499	254.854	183.547	1.348	155.080	124.749	819
Oficinas	35.034	31.074	178	6.013	5.361	15	2.618	2.172	6
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	247.810	211.263	1.677	260.867	188.908	1.363	157.698	126.921	825

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Mar 2024			Stock Potencial ² próximos 12M - Mar 2024			Stock Disponible ¹ - Mar 2024		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	72	36	1	-	-	-	1.677	838	42
Deptos.	46.077	23.038	480	59.104	42.819	707	615	308	7
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	46.149	23.074	481	59.104	42.819	707	2.292	1.146	49

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 2024 aún no se ha dado inicio a las obras.

Permisos de Edificación

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	Mar 2024	Mar 2023	Permisos en M ²	Mar 2024	Mar 2023
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos.	349.730	302.165	Deptos.	-	65.039
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	349.730	302.165	Total	-	65.039

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.

Backlog

CHILE			PERÚ		
Backlog	MM\$ Mar 2024	MM\$ Mar 2023	Backlog	MM\$ Mar 2023	MM\$ Mar 2023
Casas	-	-	Casas	-	1.232
Deptos.	509.485	539.516	Deptos.	68.083	45.252
Oficinas	4.960	19.488	Oficinas	-	-
Otros	3.078	2.990	Otros	-	-
Total	517.523	561.994	Total	68.083	46.484

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

Inmuebles hasta UF 1000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	292	4	272	4
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	292	4	272	4

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	23.289	198	23.289	198
Oficinas	515	4	481	4
Otros	564	4	564	4
Total	24.369	206	26.822	275

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	2.395	13	787	5
Oficinas	316	2	-	-
Otros	1.366	8	-	-
Total	4.077	23	787	5

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	2.288	8	2.934	11
Oficinas	-	-	-	-
Otros	257	1	-	-
Total	2.545	9	2.934	11

Inmuebles Sobre UF 9.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	2.522	3	1.121	2
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	2.522	3	1.121	2

CONSOLIDADO CHILE

Inmuebles	Mar 2024			Mar 2023		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos.	30.787	29.109	226	31.935	29.944	297
Oficinas	831	748	6	-	-	-
Otros	2.187	2.161	13	-	-	-
Total	33.805	32.018	245	31.935	29.944	297

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	346	11
Deptos.	-	-	37	1
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	383	12

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	165	3	2.140	48
Deptos.	2.833	48	349	6
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	2.998	51	2.489	54

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	7.231	63	1.040	10
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	7.231	63	1.040	10

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	856	4	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	856	4	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles Sobre UF 9.000	Mar 2024		Mar 2023	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ

Inmuebles	Mar 2024			Mar 2023		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	165	82	3	2.486	1.243	59
Deptos.	10.921	5.460	115	1.426	713	17
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	11.085	5.543	118	3.912	1.956	76

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades promesadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de marzo de 2024 y 2023.

CHILE

Inmueble	Promesado - Mar 2024					Promesado - Mar 2023				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos.	17.804	13.664	118	5.999	43	21.102	17.773	160	2.812	21
Oficinas	268	241	2	-	-	121	109	1	-	-
Otros	791	593	1	-	-	-	-	-	-	-
Total	18.863	14.498	121	5.999	43	21.223	17.882	161	2.812	21

PERÚ

Inmueble	Promesado - Mar 2024					Promesado - Mar 2023				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas
Casas	122	61	2	-	-	26	13	-	357	9
Deptos.	17.525	13.293	162	1.746	19	11.321	8.049	127	1.313	18
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	17.647	13.353	164	1.746	19	11.347	8.062	127	1.669	27

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 diciembre 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 2024	Mar 2023		Mar 2024	Mar 2023
Casas	-	-	Casas	1,0	2,1
Deptos.	19,9	8,3	Deptos.	12,5	1,2
Oficinas	89,0	-	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 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre del trimestre.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	Mar 2024	Mar 2023		Mar 2024	Mar 2023
Casas	-	-	Casas	5,18	1,39
Deptos.	0,14	0,21	Deptos.	0,61	22,73
Oficinas	0,02	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2024 (no auditado) y 31 de diciembre 2023

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	13.947.475	16.670.309
Otros activos financieros, corrientes	6	565.404	10.281.779
Otros activos no financieros, corrientes	7	33.065.721	31.804.890
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	16.122.693	15.604.025
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.668.538	1.328.814
Inventarios, corrientes	10	258.171.374	238.232.394
Activos por impuestos, corrientes	11	5.163.191	4.708.097
Total Activos Corrientes		328.704.396	318.630.308
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	33.120	33.137
Derechos por cobrar, no corrientes	8	2.895.840	2.627.612
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	15.948.663	15.525.377
Inventarios, no corrientes	10	324.016.879	333.379.461
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	20.582.935	20.687.658
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	774.469	780.223
Plusvalía	14	65.886	65.886
Propiedades, planta y equipo	15	783.958	797.939
Derechos de uso	18	3.267.314	3.388.328
Activos por impuestos diferidos	16	31.324.587	31.009.972
Total Activos No Corrientes		399.693.651	408.295.593
TOTAL ACTIVOS		728.398.047	726.925.901

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 2024 (no auditado) y 31 de diciembre 2023
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	260.176.422	251.820.650
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	468.774	460.888
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	15.966.911	15.396.240
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	2.500.898	2.105.452
Otras provisiones, corrientes	20	9.052.157	9.380.470
Pasivos por impuestos, corrientes	11	65.668	18.546
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	15.721.640	17.932.076
Total Pasivos Corrientes		303.952.470	297.114.322
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	130.370.462	141.545.792
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.093.488	3.215.510
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	19	380.283	377.165
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	26.138.101	25.638.656
Otras provisiones, no corrientes	20	2.162.401	1.925.506
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	19.331.650	18.344.397
Total Pasivos No Corrientes		181.476.385	191.047.026
TOTAL PASIVOS		485.428.855	488.161.348
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		169.909.051	167.650.727
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	6.660.443	3.794.974
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		240.222.684	235.098.891
Participaciones no controladoras	22	2.746.508	3.665.662
Patrimonio Total		242.969.192	238.764.553
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		728.398.047	726.925.901

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 2024 y 2023 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2024 al 31-03-2024 M\$	01-01-2023 al 31-03-2023 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	30.465.680	28.049.445
Costo de ventas	24	(21.771.752)	(19.586.625)
Ganancia bruta		8.693.928	8.462.820
Otros ingresos, por función	23	181.297	5.961
Gasto de administración	24	(4.452.179)	(3.900.964)
Otras (pérdidas) ganancias	26	6.589	16.288
Ingresos financieros	25	518.866	414.810
Costos financieros	25	(2.316.121)	(874.905)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	233.941	(258.165)
Diferencias de cambio	25	48.318	(71.700)
Resultado por unidades de reajuste	25	(886.191)	(87.639)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		2.028.448	3.706.506
Gasto por impuestos a las ganancias	27	88.329	(266.036)
GANANCIA		2.116.777	3.440.470
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		2.258.324	3.559.161
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	(141.547)	(118.691)
GANANCIA		2.116.777	3.440.470
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	28	7,97	12,56
Ganancia (pérdida) por acción básica		7,97	12,56
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
		7,97	12,56
Ganancias (pérdida) diluida por acción		7,97	12,56

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 periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2024 al 31-03-2024 M\$	01-01-2023 al 31-03-2023 M\$
Ganancia (Pérdida)		2.116.777	3.440.470
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	2.865.469	(1.458.307)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		2.865.469	(1.458.307)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		2.865.469	(1.458.307)
Total Otro Resultado Integral		2.865.469	(1.458.307)
Total Resultado Integral		4.982.246	1.982.163
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		5.123.793	2.100.854
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	(141.547)	(118.691)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		4.982.246	1.982.163

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>

<https://www.paz.cl/informacion-general>

✉ investor@pazcorp.cl | ☎ +562-2863-5049

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos)

2024										
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 01/01/2024		52.492.611	11.160.579	5.777.415	(1.982.441)	3.794.974	167.650.727	235.098.891	3.665.662	238.764.553
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	2.258.324	2.258.324	(141.547)	2.116.777
Otro resultado integral		0	0	2.865.469	0	2.865.469	0	2.865.469	0	2.865.469
Resultado integral		0	0	2.865.469	0	2.865.469	2.258.324	5.123.793	(141.547)	4.982.246
Dividendos		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos provisorios		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(777.607)	(777.607)
Total de cambios en patrimonio		0	0	2.865.469	0	2.865.469	2.258.324	5.123.793	(919.154)	4.204.639
Saldo final período 31/03/2024	22	52.492.611	11.160.579	8.642.884	(1.982.441)	6.660.443	169.909.051	240.222.684	2.746.508	242.969.192
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 01/01/2023		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 31/03/2023	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

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 FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2024 al 31-03-2024 M\$	01-01-2023 al 31-03-2023 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		32.830.930	13.940.590
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(32.581.316)	(32.809.887)
Otras entradas (salidas) por actividades de operación		2.812.619	(1.076.216)
Intereses pagados		(7.128.453)	(9.308.533)
Intereses recibidos		518.866	414.810
Impuestos a las ganancias (pagados)		(665.541)	(201.837)
Otras entradas de efectivo		6.589	379.653
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(4.206.306)	(28.661.420)
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	1.934.138	535.450
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		0	141
Compras de propiedades, planta y equipo	15.3	(88.060)	(100.899)
Compras de activos intangibles	13	(21.486)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		1.824.592	434.692
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17.5	22.142.319	29.163.975
Total importes procedentes de préstamos		22.142.319	29.163.975
Préstamos de entidades relacionadas		1.830.472	2.053.495
Pagos de préstamos	17.5	(22.473.808)	(18.523.091)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(1.698.591)	(3.019.412)
Pagos por arrendamientos	17.5	(141.512)	(135.868)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(341.120)	9.539.099
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(2.722.834)	(18.687.629)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(2.722.834)	(18.687.629)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		16.670.309	23.890.192
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	13.947.475	5.202.563

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

Ana Oyarzún Salinas

ana.oyarzun@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.