

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 30 de septiembre de 2021 comparados con los estados financieros reformulados del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad** de **MM\$ 7.510** en el tercer trimestre de 2021. Así, la **utilidad acumulada** a septiembre 2021 alcanzó **MM\$ 9.550**, un aumento de 64,7% respecto de los MM\$ 5.800 obtenidos en igual periodo de 2020, explicado por un mayor volumen de escrituración en el tercer trimestre de 2021, en línea con el plan de negocios de la Compañía.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** del tercer trimestre de 2021 fueron **MM\$ 35.494**. De esta forma, los **ingresos acumulados** a septiembre 2021 alcanzaron **MM\$ 55.123**, un aumento de 37,4% respecto de igual periodo de 2020, explicado por el mayor stock de departamentos disponible para escriturar.
- La **ganancia bruta** del tercer trimestre fue **MM\$ 11.847**, con lo cual la **ganancia bruta acumulada** de los nueve primeros meses alcanzó **MM\$ 18.894**, un aumento del 33,9% respecto del mismo periodo de 2020.
- En tanto, el **margen bruto** a septiembre 2021 fue de **34,3%**, menor al 35,2% obtenido en igual periodo de 2020.
- El **EBITDA** acumulado a septiembre de 2021 fue **MM\$ 13.074**, superior en 30,8% respecto de los **MM\$ 9.995** obtenidos en el mismo periodo de 2020, registrándose un **margen EBITDA** acumulado de **19,9%**.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** del tercer trimestre de 2021 alcanzaron **MM\$ 2.689**. Con esto, el GAV acumulado a septiembre de 2021 fue de **MM\$ 9.873**, un aumento de **52,9%** respecto a los MM\$ 6.457 de igual periodo de 2020, explicado principalmente por una baja base de comparación.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** de los nueve primeros meses de 2021 fue **18,1%**, mayor respecto del 16,8% registrado en igual periodo del año anterior.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** a septiembre de 2021 fue de **7,5%**, mayor al 5,8% alcanzado al cierre de 2020.
- Las **escrituras** firmadas en el tercer trimestre de 2021 alcanzaron **MUF 1.602**, con lo cual la **escrituración acumulada** a septiembre de 2021 alcanzó **MUF 2.899**, un aumento de 18,2% respecto de igual periodo de 2020.
- Las **promesas** del tercer trimestre fueron **MUF 1.514**, de esta forma las **promesas acumuladas** a septiembre alcanzaron **MUF 6.005**, un aumento de MUF 3.891 respecto de las MUF 2.114 obtenidas en igual periodo de 2020.
- Con esto, el **backlog de promesas** a septiembre de 2021 alcanzó **MUF 13.433**, un aumento de **48,3%** respecto de las MUF 9.061 a septiembre de 2020.

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ).....	3
3. Resultados consolidados	3
4. Indicadores financieros	13
5. Indicadores del negocio.....	16
6. Análisis de riesgo	21
7. Análisis del sector	22
8. Anexos.....	26

1. Hechos destacados del trimestre

i. Contingencia de la Crisis Sanitaria

Durante el tercer trimestre del año 2021, las restricciones de confinamiento han ido progresivamente disminuyendo conforme los indicadores sanitarios han ido mejorando y, de esta manera, a la fecha todas las comunas de la Región Metropolitana se encuentran en fase 3 o superior. A su vez, a partir de marzo de 2021 se inició el plan de vacunación impulsado por el Ministerio de Salud, el cual ha avanzado positivamente, con más de un 80% de la población objetivo vacunada con su plan completo. Además, se ha implementado un plan de vacunación de refuerzo, el cual busca extender la respuesta inmune. Es así como la autoridad sanitaria ha buscado alcanzar un cierto nivel de inmunidad colectiva, la que se ha visto reflejada en una disminución en el número de hospitalizaciones y muertes relacionadas a la pandemia. En consecuencia, con esta mejoría, el día 30 de septiembre de 2021 terminó el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en el país.

Considerando el positivo plan de vacunación y los distintos estímulos y medidas económicas implementadas por el gobierno, es que esperamos que en los próximos meses se siga consolidando la reactivación económica vista durante los tres primeros trimestres de 2021. Sin embargo, en la medida en que la situación de pandemia continúe o se acentúe producto de la aparición de nuevas variantes, como es el caso de la variante “Delta”, es esperable que la autoridad mantenga medidas restrictivas respecto de la movilidad de la población, las cuales seguirán impactando a la actividad económica en general y a la industria inmobiliaria y de construcción en particular.

Por su parte, en Perú se observaron medidas de confinamiento a partir del día 16 de marzo de 2020, las cuales se extendieron de manera restrictiva hasta el 30 de junio de 2020. A partir de esta fecha, las medidas se han relajado, pero a esta fecha siguen existiendo restricciones que pueden afectar el normal desarrollo de nuestro negocio en este país. Por otro lado, Perú

muestra un rezago importante en la implementación de su plan de vacunación, por lo que se espera que dichas medidas se mantengan por un periodo más extenso que en Chile y por lo tanto también se espera que la recuperación económica estará rezagada respecto de la tendencia en Chile.

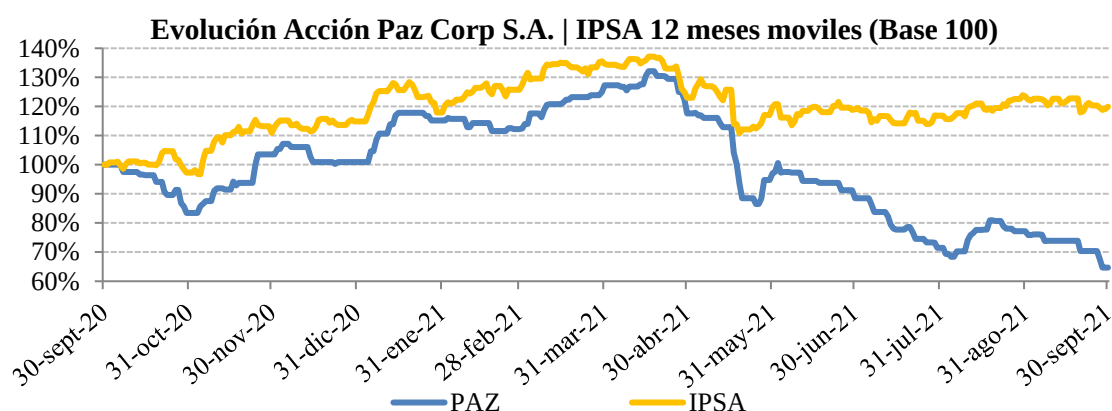
ii. Inicios de venta e inicios de escrituración

Durante el tercer trimestre de 2021, en Chile se inició la venta del proyecto Edificio Zorzal, en la comuna de Estación Central, y se inició la escrituración en Chile de los proyectos Edificio Revelación, en la comuna de Santiago, y Edificio Caiquén en la comuna de Estación Central.

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

Precio Acción (\$)	3T 2021	3T 2020	12M a sept-21	12M a sept-20
Cierre	362	560	362	560
Max	495	705	740	1.145
Min	362	560	362	421
Patrimonio Bursátil (MM\$)	102.648	158.687	102.648	158.687
Utilidad/acción (\$)	26,5	6,2	47,3	35,2

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



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.¹

3. Resultados consolidados

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

¹ Series sin ajustes por efecto de dividendos.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	3T21	Refor. 3T20	% VAR.	9M21	Refor. 9M20	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	35.494	10.253	246,2%	55.123	40.107	37,4%
Costo de ventas	(23.646)	(6.725)	251,6%	(36.230)	(25.992)	39,4%
Ganancia bruta	11.847	3.528	235,8%	18.894	14.114	33,9%
<i>Margen bruto</i>	<i>33,4%</i>	<i>34,4%</i>		<i>34,3%</i>	<i>35,2%</i>	
Gastos de administración y venta	(2.689)	(2.343)	14,8%	(9.873)	(6.457)	52,9%
Resultado de explotación	9.158	1.185	673,0%	9.020	7.657	17,8%
Resultado fuera de explotación	638	470	35,8%	1.824	774	135,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.797	1.655	492,1%	10.844	8.431	28,6%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.193)	267	(921,6%)	(887)	(1.705)	(48,0%)
Ganancia (pérdida)	7.604	1.921	295,7%	9.957	6.726	48,0%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	94	157	(40,1%)	407	926	(56,1%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	7.510	1.765	325,5%	9.550	5.800	64,7%
ROS⁽¹⁾	21,4%	18,7%		18,1%	16,8%	
EBITDA⁽²⁾	11.600	2.191	429,5%	13.074	9.995	30,8%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	29,9%	14,0%		19,9%	19,3%	
Tasa efectiva de Impuestos	22,4%	(16,1%)		8,2%	20,2%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	13.417	9.978	34,5%	13.417	9.978	34,5%

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	3T21	Refor. 3T20	% VAR.	9M21	Refor. 9M20	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	38.810	15.671	147,7%	65.856	51.803	27,1%
Costo de ventas	(26.261)	(11.097)	136,6%	(44.666)	(35.663)	25,2%
Ganancia bruta	12.549	4.573	174,4%	21.190	16.140	31,3%
<i>Margen bruto</i>	<i>32,3%</i>	<i>29,2%</i>		<i>32,2%</i>	<i>31,2%</i>	
Gastos de administración y venta	(3.340)	(2.969)	12,5%	(11.758)	(8.342)	40,9%
Resultado de explotación	9.209	1.604	474,0%	9.432	7.798	20,9%
Resultado fuera de explotación	528	201	163,5%	1.217	663	83,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.737	1.805	439,5%	10.650	8.461	25,9%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.134)	117	(1.929,6%)	(693)	(1.735)	(60,1%)
Ganancia (pérdida)	7.604	1.921	295,7%	9.957	6.726	48,0%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	94	157	(40,1%)	407	926	(56,1%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	7.510	1.765	325,5%	9.550	5.800	64,7%
ROS⁽¹⁾	19,6%	12,3%		15,1%	13,0%	
EBITDA⁽²⁾	11.600	2.191	429,5%	13.074	9.995	30,8%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	29,9%	14,0%		19,9%	19,3%	
Tasa efectiva de impuestos	21,9%	(6,5%)		6,5%	20,5%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	13.417	9.978	34,5%	13.417	9.978	34,5%

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

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

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

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

Resultado por País	Chile (*)		Perú		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	9M21	Refor. 9M20	9M21	Refor. 9M20	9M21	Refor. 9M20
Ingresos act. ordinarias	61.134	47.792	4.722	4.011	65.856	51.803
Costo de ventas	(40.811)	(32.515)	(3.855)	(3.148)	(44.666)	(35.663)
Ganancia bruta	20.322	15.277	867	863	21.190	16.140
Margen bruto	33,2%	32,0%	18,4%	21,5%	32,2%	31,2%
Gastos de admin y vta	(10.312)	(6.852)	(1.445)	(1.490)	(11.758)	(8.342)
Res. de explotación	10.010	8.425	(578)	(627)	9.432	7.798
Res. fuera de explotación	694	224	523	439	1.217	663
Gan. antes imp.	10.704	8.649	(55)	(188)	10.650	8.461
Impuestos a la ganancia	(695)	(1.736)	2	1	(693)	(1.735)
Ganancia (pérdida)	10.009	6.913	(53)	(187)	9.957	6.726
Gan. no controladora	407	926	-	-	407	926
Gan. controladora	9.603	5.987	(53)	(187)	9.550	5.800
EBITDA	13.361	10.398	(287)	(403)	13.074	9.995
% EBITDA / Ingresos	21,9%	21,8%	(6,1%)	(10,0%)	19,9%	19,3%

(*) Para el año 2021 y 2020, la administración decidió no considerar a Brasil como parte de la gestión del negocio por segmento debido a que a esta fecha ya no quedan operaciones relevantes en dicho país. Es por esto que en 9M21 y 9M20 los resultados de Brasil, que no son significativos, están incluidos en 9M21 y 9M20 Chile, según corresponde.

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el tercer trimestre de 2021 alcanzaron MM\$ 35.494, lo cual se compara positivamente con los MM\$ 10.253 de igual período de 2020. En tanto, para los primeros nueve meses de 2021 alcanzaron MM\$ 55.123, cifra 37,4% mayor respecto de los MM\$ 40.107 acumulados al tercer trimestre de 2020, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3T21	Refor. 3T20	VAR	% VAR.	9M21	Refor. 9M20	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	35.076	9.883	25.193	254,9%	53.828	38.748	15.080	38,9%
Venta de serv. prof. y de constr.	226	243	(18)	(7,2%)	683	967	(285)	(29,4%)
Otros arriendos	192	126	66	52,4%	613	391	222	56,6%
Total Ingresos Ordinarios	35.494	10.253	25.241	246,2%	55.123	40.107	15.017	37,4%

El mayor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la mayor venta de inmuebles en Chile, debido a la mayor disponibilidad de departamentos de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que durante este periodo se inició la escrituración de dos proyectos, con una venta potencial neta de IVA de MUF 2.056, mientras que en el mismo trimestre de 2020 no existieron inicios de escrituración.

A nivel acumulado, los Ingresos de Explotación aumentaron un 37,4%, como consecuencia de una mayor venta de inmuebles por MM\$ 15.080. Esto debido a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, dado que entre diciembre 2020 y septiembre 2021 se inició la escrituración de tres proyectos, con una venta potencial neta de IVA de MUF 3.363, mientras que entre diciembre 2019 y septiembre 2020 se inició la entrega de 3 proyectos con una venta potencial neta de IVA de MUF 2.398.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 23.646, un aumento del 251,6% respecto de los MM\$ 6.725 de igual período del año anterior, debido al mayor volumen de escrituración. Acumulado a septiembre de 2021, los costos de explotación alcanzaron los MM\$ 36.230, mayor en 39,4% respecto de los MM\$ 25.992 del mismo periodo de 2020, también explicado por el mayor volumen de escrituración señalado precedentemente.

3.1.3 GANANCIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del tercer trimestre de 2021 fue de MM\$ 11.847, un aumento de 235,8% comparado con igual período del año anterior. Acumulado a septiembre, la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 18.894, mayor en 33,9% respecto de la acumulada al tercer trimestre de 2020. Estos crecimientos a nivel trimestral y acumulado se deben a mayores niveles de ingresos.

El **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre un 33,4%, menor al 34,4% alcanzado en el tercer trimestre de 2020. Acumulado a septiembre 2021 el margen bruto fue de 34,3%, una disminución respecto del 35,2% obtenido a septiembre 2020.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 2.689, lo que representa un aumento de 14,8% respecto del tercer trimestre de 2020. De forma similar, durante los primeros nueve meses de 2021 el GAV fue MM\$ 9.873, mayor en 52,9% respecto de igual periodo de 2020. El aumento en el GAV se debe principalmente a un mayor efecto en resultado relacionado a remuneraciones y gastos de comercialización, así como a la baja base de comparación respecto del 2020, cuando se implementaron importantes planes de reducción de gastos relacionados con proveedores y remuneraciones.

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

Gastos de Admin. y Ventas (millones de CLP)	3T21	Refor. 3T20	VAR	% VAR.	9M21	Refor. 9M20	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	993	927	66	7,1%	5.390	3.103	2.287	73,7%
Planes de incentivos basados en acciones	-	139	(139)	(100,0%)	256	(12)	269	2.201,8%
Gastos de comercialización	419	284	135	47,4%	1.085	542	542	100,0%
Gastos de oficina y otros gastos	1.087	821	266	32,4%	2.627	2.303	324	14,1%
Amortización en derechos de uso	96	93	3	3,7%	285	276	9	3,2%
Depreciación del activo fijo	73	64	9	14,4%	166	198	(31)	(15,9%)
Amortización de intangible	21	16	6	35,4%	64	48	16	34,1%
Total Gastos	2.689	2.343	346	14,8%	9.873	6.457	3.416	52,9%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- i. Mayores **Remuneraciones, asesorías y honorarios**, los que se explican principalmente por (i) los gastos no recurrentes del proceso de cambios gerenciales realizados durante el periodo, (ii) una menor facturación de servicios de arquitectura y gestión inmobiliaria, que se realizan al cumplir ciertos hitos en los proyectos inmobiliarios desarrollados por la Compañía, y (iii) por una normalización en el nivel de gastos generales asociados al plan de ahorro implementado en el 2020 producto de la pandemia.
- ii. Mayor gasto en **Planes de incentivos basado en acciones**, debido a un aumento en el precio ponderado de la acción de Paz Corp a la fecha de ejercicio del último lote de dichos planes (ejercidas el 27 de mayo de 2021) respecto del precio al término del año 2020. Al cierre del tercer trimestre de 2021, no existen planes de incentivos basados en acciones pendientes de ser ejercidos ni de devengarse.
- iii. Mayores **Gastos de comercialización**, debido a los mayores gastos en publicidad, promociones y equipamiento de espacios comunes de proyectos, asociados al mayor volumen de negocios.
- iv. Mayores **Gastos de oficina y otros gastos**, debido al retorno a oficinas y apertura de salas de venta, así como a la baja base de comparación producto la menor actividad por los confinamientos en el año 2020 a consecuencia de la pandemia.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** presentó una ganancia de MM\$ 9.158 durante el tercer trimestre de 2021, lo que se compara positivamente respecto de los MM\$ 1.185 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Acumulado a septiembre 2021, el Resultado Operacional presentó una ganancia de MM\$ 9.020, mayor en 17,8% respecto de la ganancia operacional obtenida en igual periodo de 2020, la cual alcanzó MM\$ 7.657. Lo anterior se explica principalmente por un mayor nivel de ingresos, compensado parcialmente por un menor margen bruto y mayores gastos de administración y ventas acumulados a septiembre de 2021.

El **Margen Operacional** a septiembre de 2021 fue de 16,4%, menor respecto del 19,1% obtenido en igual período de 2020. El menor margen operacional se explica por un menor margen bruto y un mayor ratio de GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** alcanzó los MM\$ 638 en el tercer trimestre de 2021, lo que representa un aumento de 35,8% respecto de los MM\$ 470 registrados en el mismo periodo del año anterior. Acumulado a septiembre de 2021, se registró una ganancia de MM\$ 1.824, un 135,6% superior respecto de los MM\$ 774 registrados a septiembre 2020.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3T21	Refor. 3T20	VAR	% VAR.	9M21	Refor. 9M20	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	34	12	22	176,3%	50	95	(45)	(47,5%)
Ingresos financieros	33	94	(62)	(65,4%)	119	493	(374)	(75,9%)
Costos financieros	(166)	(111)	(55)	49,1%	(393)	(356)	(37)	10,4%
Diferencias de cambio	99	12	87	733,3%	196	16	181	1.159,9%
Resultado por uni. de reajuste	586	73	512	697,8%	1.626	231	1.395	604,5%
Part. en gan. (pérdida) asoc.	63	397	(333)	(84,0%)	237	264	(27)	(10,1%)
Otras ganancias (pérdidas)	(11)	(8)	(3)	42,0%	(12)	31	(43)	(139,5%)
Resul. fuera de explotación	638	470	168	35,8%	1.824	774	1.050	135,6%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Mayor **Resultado por unidades de reajuste**, debido al mayor aumento del IPC durante los nueve primeros meses de 2021 respecto del mismo período del 2020.
- Menores **Ingresos financieros**, debido a menores tasas de inversión y un menor saldo promedio de caja en el periodo.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del tercer trimestre de 2021 fue de MM\$ 2.193 (negativo), cifra mayor que los MM\$ 267 (positivo) de igual periodo de 2020. En tanto, el impuesto acumulado a septiembre 2021 fue de MM\$ 887, 48,0% menor respecto de los MM\$ 1.705 del mismo periodo de 2020, lo que significó una disminución en la tasa efectiva de impuestos, pasando de 20,2% en los primeros nueve meses de 2020 a 8,2% en igual periodo de 2021. La variación en la tasa efectiva de impuestos a septiembre se explica principalmente por la corrección monetaria del capital propio.

Adicionalmente, durante el primer trimestre del 2021 se logró aprobar en el SII la contabilidad tributaria en dólares para la filial que realiza las inversiones en el extranjero, minimizando en adelante la volatilidad de los impuestos producto de la variación en el tipo de cambio dólar/pesos que anteriormente se generaba en los estados financieros de la Compañía.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del tercer trimestre de 2021 alcanzó los **MM\$ 7.510**, lo que se compara positivamente respecto de los MM\$ 1.765 registrados en igual período de 2020. En tanto, la **utilidad acumulada de los controladores** a septiembre de 2021 alcanzó **MM\$ 9.550**, un aumento de 64,7% respecto de los MM\$ 5.800 obtenidos en los nueve primeros meses de 2020. El incremento en la utilidad acumulada de la Compañía se explica por el mayor nivel de ingresos, un mejor resultado fuera de explotación y una menor tasa efectiva de impuestos, compensado en parte por un menor margen bruto y mayores gastos de administración y venta durante el periodo. Con esto, el **retorno sobre**

ventas (ROS) acumulado en los nueve primeros meses de 2021 fue de 18,1%, cifra mayor al 16,8% obtenido en igual periodo de 2020, mientras que el retorno sobre ventas (ROS) del tercer trimestre de 2021 alcanzó un 21,4%, un aumento respecto del 18,7% logrado en el tercer trimestre de 2020.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** acumulado a septiembre de 2021 fue de MM\$ 13.074, un aumento de 30,8% respecto del mismo periodo del año anterior. Por su lado, el margen EBITDA alcanzó 19,9%, mayor que el 19,3% obtenido a septiembre de 2020.

Por su lado, el EBITDA del tercer trimestre de 2021 alcanzó los MM\$ 11.600, un aumento de MM\$ 9.409 respecto de los MM\$ 2.191 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 29,9%, cifra superior al 14,0% registrado en igual período de 2020. Esta variación se explica por un mayor nivel de ingresos en el trimestre, compensado por un menor margen bruto y mayores gastos de administración y ventas.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 30-09-2021 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T21	3T20 Ref.	9M21	9M20 Ref.
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		9.797	1.655	10.844	8.431
Ingresos Financieros	Nota 26	(33)	(94)	(119)	(493)
Costos Financieros	Nota 26	166	111	393	356
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	871	172	1.255	678
Unidades por reajuste Activadas	Nota 10.1.1	1.287	242	1.806	929
Depreciación	Nota 25.2	73	64	166	198
Amortización	Nota 25.2	21	16	64	48
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 27	11	8	12	(31)
Diferencias de cambio	Nota 26	(99)	(12)	(196)	(16)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 26	(586)	(73)	(1.626)	(231)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	(63)	(397)	(237)	(264)
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		11.445	1.691	12.362	9.604
Estados Financieros al 30-09-2021 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T21	3T20 Ref.	9M21	9M20 Ref.
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	63	397	237	264
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 30.2	-	-	-	-
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 30.2	(59)	150	(195)	30
Ingresos Financieros	Nota 30.2	(3)	(115)	(6)	(149)
Costos Financieros	Nota 30.2	19	56	90	222
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	50	50	154	126
Depreciación	Nota 30.2	44	12	89	89
Amortización	Nota 30.2	2	3	7	10
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	-	(3)	-	(17)
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(203)	(48)	(377)	(310)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	227	(3)	684	117
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	12	0	29	8
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		155	500	712	391
EBITDA		11.600	2.191	13.074	9.995

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados en su etapa de construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a septiembre de 2021 alcanzaron MM\$ 1.410, de los cuales MM\$ 1.255 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 154 a la ganancia de asociadas y negocios en conjunto. En tanto, la depreciación y amortización a septiembre de 2021 fue de MM\$ 326.

Del primer cuadro se puede obtener el EBITDA sin la ganancia proveniente de asociadas y negocios conjuntos, que principalmente está explicado por las operaciones en Chile, mientras que el segundo cuadro muestra el EBITDA de las ganancias de asociadas y negocios conjuntos, originado por la filial peruana Inversiones Paz Centenario S.A., y las sociedades Inmobiliaria Arboleda SpA e Inmobiliaria PC50 SpA, entre otras. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 13.074 a septiembre de 2021.

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

Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 30-09-2021 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T21	3T20 Ref.	9M21	9M20 Ref.
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 30.2	9.737	1.805	10.650	8.461
Ingresos Financieros	Nota 30.2	(35)	(209)	(125)	(642)
Costos Financieros	Nota 30.2	185	168	482	578
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	921	222	1.410	804
Unidades por reajuste Activadas	Nota 30.2	1.287	242	1.806	929
Depreciación	Nota 30.2	116	76	255	286
Amortización	Nota 30.2	24	19	71	58
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	11	5	12	(48)
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(301)	(60)	(574)	(326)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	(359)	(76)	(942)	(113)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	12	0	29	8
EBITDA NIC 31		11.600	2.191	13.074	9.995

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	sept-21	Reformulado dic-20	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	252.199	229.133	23.066	10,1%
Activos no corrientes	367.924	351.877	16.046	4,6%
Total Activos	620.123	581.011	39.112	6,7%
Pasivos corrientes	287.923	192.000	95.923	50,0%
Pasivos no corrientes	142.035	206.384	(64.349)	(31,2%)
Total Pasivos	429.958	398.384	31.574	7,9%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	185.723	177.688	8.034	4,5%
Participaciones no controladoras	4.443	4.939	(496)	(10,0%)
Patrimonio	190.165	182.627	7.538	4,1%
Patrimonio Neto y Pasivos	620.123	581.011	39.112	6,7%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	338.922	320.635	18.287	5,7%
Corto plazo	247.415	157.566	89.849	57,0%
Largo plazo	91.507	163.069	(71.563)	(43,9%)
Caja & equivalentes	32.229	60.228	(27.999)	(46,5%)
Deuda financiera neta	306.693	260.407	46.286	17,8%
ROE⁽¹⁾	7,5%	5,8%		1,7%
ROE Controlador⁽²⁾	7,4%	5,4%		2,0%

⁽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\$ 620.123 al 30 de septiembre de 2021, lo que equivale a un aumento del 6,7% respecto del cierre del año 2020. El principal ítem de los activos corresponde a inventarios (inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos destinados a proyectos), alcanzando un total de MM\$ 444.945.

En comparación a diciembre de 2020, los **Activos Corrientes** aumentaron 10,1%, explicado principalmente por un aumento en el Inventario corriente en MM\$ 43.309, Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes en MM\$ 7.846 y en Otros activos no financieros corrientes en MM\$ 5.358, compensado en parte por una disminución en Efectivo y equivalentes al efectivo en MM\$ 28.027 y en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes en MM\$ 6.790.

Los **Activos No Corrientes** se incrementaron en 4,6%, explicado principalmente por un aumento en Inventarios no corrientes en MM\$ 13.402, compensado en parte por una disminución en Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación en MM\$ 2.346.

Para términos comparativos, se realizó una reclasificación en los Activos al 31 de diciembre de 2020, correspondiente a la utilidad no realizada generada por los servicios prestados a las

empresa coligadas. Esta reclasificación fue realizada entre el rubro de Inventarios (Corrientes y No Corrientes) y el rubro de Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación, sin tener efecto en resultado.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 429.958 al 30 de septiembre de 2021, aumentando un 7,9% respecto de los MM\$ 398.384 al cierre de 2020. Esta variación se explica principalmente por un aumento en Otros pasivos financieros corrientes, compensado parcialmente por una disminución en Otros pasivos financieros no corrientes.

Al cierre de septiembre de 2021, los **Pasivos Corrientes** aumentaron en 50,0%, explicado principalmente por (i) un aumento en Otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 89.849 producto del giro de líneas de crédito de construcción asociadas a 12 proyectos en etapa de desarrollo que inician escrituración en menos de 12 meses (4 de los cuales pasaron del No Corriente al Corriente durante este periodo) y, por otra parte, la reclasificación de la deuda asociada a 9 terrenos del No Corriente al Corriente, (ii) un incremento en Otros pasivos no financieros corrientes en MM\$ 4.759 y (iii) mayores Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes en MM\$ 4.736. Lo anterior parcialmente compensado por una disminución en Otras provisiones corrientes por MM\$ 3.545, relacionado principalmente al pago de dividendos.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron en 31,2%, debido principalmente a una disminución en Otros pasivos financieros no corrientes en MM\$ 71.563 por la reclasificación de la deuda de proyectos y terrenos del No Corriente al Corriente, compensado parcialmente por giros de créditos asociados al avance de obras de proyectos que inician escrituración en más de 12 meses y a la compra de terrenos, así como a un aumento en Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes en MM\$ 2.802 y en Cuentas por pagar no corrientes en MM\$ 2.678.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 30 de septiembre de 2021 asciende a **MM\$ 190.165**, de los cuales **MM\$ 185.723** corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora aumentan un 4,1% y 4,5%, respectivamente, en relación al cierre de 2020. El aumento en el Patrimonio total y Patrimonio de los Controladores se explica por el aumento en la Utilidad total y la Utilidad de los Controladores en este ejercicio.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	9M21	Reformulado 9M20	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(44.342)	(14.043)	(30.299)	215,8%
Flujo de la Inversión	2.344	1.698	646	38,0%
Flujo del Financiamiento	13.971	24.624	(10.653)	(43,3%)
Total Flujo	(28.027)	12.280	(40.307)	(328,2%)

A septiembre del año 2021, la Compañía tuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 28.027. Por su parte, las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo de MM\$ 44.342, explicado por el pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios por la construcción de obras en desarrollo e impuestos pagados en el periodo, compensado en parte por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles. En tanto, las actividades de financiamiento generaron un flujo positivo por MM\$ 13.971, explicado principalmente por montos de deuda girados en proyectos en desarrollo y terrenos, compensado en parte por el pago de deuda de proyectos escriturando. Asimismo, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 2.344.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	sept-21	Reformulado dic-20	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	0,88	1,19	(0,31)
Razón ácida ³	Veces	0,28	0,53	(0,25)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	(35.723)	37.134	(72.857)

El **índice de liquidez corriente** fue de 0,88 a septiembre de 2021, cifra menor respecto al 1,19 mostrado al cierre de diciembre 2020. Esta variación se explica principalmente por un aumento en el pasivo corriente -impulsado principalmente por incrementos en Otros pasivos financieros- en mayor proporción que el incremento del Activo Corriente.

La **razón ácida** al tercer trimestre de 2021 fue 0,28, cifra menor respecto al 0,53 obtenido al cierre de 2020. Esto se explica por la mayor participación de los Inventarios Corrientes dentro de los Activos Corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a septiembre de 2021 fue de MM\$ -35.723, una reducción de MM\$ 72.857 respecto del cierre del año 2020. La variación se explica por un mayor incremento en los Pasivos Corrientes que en los Activos Corrientes, explicado precedentemente en los puntos 3.2.2 y 3.2.1, respectivamente.

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	sept-21	Reformulado dic-20	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	2,26	2,18	0,08
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	2,09	1,85	0,24
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,78	1,76	0,02
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	67,0%	48,2%	18,8%
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	33,0%	51,8%	(18,8%)
Cobertura Gastos Financieros ¹⁰	Veces	28,6	25,9	2,7
Deuda Financiera Neta / EBITDA ¹¹	Veces	18,5	19,3	(0,8)

El **leverage total** a septiembre de 2021 fue de 2,26, superior al 2,18 presentado en diciembre de 2020. Esta variación se explica por un aumento del Pasivo debido principalmente a giros de créditos asociados a avances de obras de proyectos y a la compra de terrenos.

El **endeudamiento financiero** a septiembre de 2021 fue de MM\$ 338.922, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,78, cifra levemente superior al 1,76 registrado a diciembre de 2020. Esto se explica por un crecimiento de la deuda financiera en el período.

El indicador de **cobertura de gastos financieros** acumulado al cierre de septiembre de 2021 alcanzó 28,6 veces, reflejando un aumento respecto al acumulado al cierre de diciembre de 2020, que presentaba un índice de 25,9 veces.

En cuanto al ratio de **deuda financiera neta sobre EBITDA**, a septiembre de 2021 alcanzó 18,5 veces, cifra menor a las 19,3 veces registradas al cierre de 2020. Esta variación se explica por el aumento del EBITDA móvil 12 meses en 22,9%, compensado en parte por un aumento de MM\$ 46.286 en la deuda financiera neta, relacionada con el giro de líneas de financiamientos de proyectos y líneas de financiamiento de terrenos.

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

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	sept-21	Reformulado dic-20	VAR.
Total de activos ¹²	MM\$	620.123	581.011	39.112
Rotación de inventarios ¹³	Veces	0,28	0,28	0,00
Permanencia de inventarios ¹⁴	Días	1.302	1.315	(13)

4.4 RENTABILIDAD

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

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	sept-21	Reformulado sept-20	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	55.123	40.107	37,4%
Costos de explotación	MM\$	(36.230)	(25.992)	39,4%
Ganancia bruta	MM\$	18.894	14.114	33,9%
Gastos financieros	MM\$	(393)	(356)	10,4%
R.A.I.I.D.A.I.E. ²¹	MM\$	13.074	9.995	30,8%
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	9.957	6.726	48,0%
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	9.550	5.800	64,7%
EBITDA ²²	MM\$	13.074	9.995	30,8%
Utilidad por acción ²³	\$	47,3	35,2	34,5%

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 30 de septiembre de 2021 presenta un total de 38 proyectos (25 en Chile y 13 en Perú), de las cuales 37 corresponden a proyectos habitacionales y 1 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	7	7	1.627	8.828	1.069	5.261	345	1.247	213	2.321	86,9%
En Desarrollo	17	17	4.797	15.514	-	-	2.788	7.989	2.009	7.526	58,1%
Total Chile	24	24	6.424	24.343	1.069	5.261	3.133	9.235	2.222	9.846	65,4%

PERÚ-VIVIENDAS

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	11	4	618	743	575	689	39	49	4	4	99,4%
En Desarrollo		9	1.781	4.085	-	-	598	1.325	1.183	2.760	33,6%
Departamentos	11	13	2.399	4.827	575	689	637	1.373	1.187	2.765	50,5%
Escriturando	2	3	306	297	194	186	102	102	10	10	96,7%
En Desarrollo		2	215	234	-	-	175	188	40	46	81,4%
Casas	2	5	521	531	194	186	277	290	50	56	90,4%
Total Perú	13	18	2.920	5.359	769	875	914	1.663	1.237	2.820	57,6%

Total residencial	37	42	9.344	29.701	1.838	6.137	4.047	10.898	3.459	12.666	63,0%
--------------------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------

CHILE-OFICINAS

Proyectos de Oficinas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Oficinas	1	1	8.750	930	-	-	848	87	7.902	843	9,7%

El portafolio habitacional presenta 9.344 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 29.701. De este total, 1.838 unidades con un valor de MUF 6.137 se encuentran escrituradas y entregadas; de la misma forma 4.047 unidades con un valor de venta de MUF 10.898 se encuentran con promesas de compraventa y 3.459 unidades por un monto de MUF 12.666 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 63,0% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 30 de septiembre de 2021, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 227, las que alcanzan un valor de MUF 2.335. Es decir, el 18,4% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción saludable tomando en cuenta el pago de la deuda asociada a proyectos, mantención de stock y capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile se compone de 24 proyectos, de los cuales 7 se encuentran en escrituración y 17 en desarrollo. Los 7 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 86,9%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 17 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 58,1%, superior al avance promedio de obras de 50,1%.

El portafolio en Perú presenta 13 proyectos compuestos de 18 etapas, de las cuales 13 corresponden a etapas de departamentos y 5 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 4 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 99,4%. Por otro lado, las 9 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 33,6%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 3 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 96,7% y 2 etapas en desarrollo, con el 81,4% vendido.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 30 de septiembre de 2021 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 13.433. De este total, MUF 12.333 aportarán a los ingresos proporcionales de la Compañía. A nivel consolidado, MUF 11.234 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 1.099 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 30 de septiembre de 2021, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2021	2022	2023	2024	Total Proporcional
1T	-	1.702	30	143	
2T	-	956	84	57	
3T	-	1.661	3.536	1.617	
4T	2.063	108	353	23	
TOTAL	2.063	4.427	4.003	1.840	12.333
Chile	1.876	4.010	3.899	1.709	
Perú	187	417	104	131	
TOTAL	2.063	4.427	4.003	1.840	12.333

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 tercer trimestre y acumulado a septiembre de 2021, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS					
		3T21	3T20	% Var.	9M21	9M20	% Var.	3T21	3T20	% Var.	9M21	9M20	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.479	688	115,1%	2.528	2.134	18,5%	1.055	788	33,9%	4.983	1.339	272,1%
	Perú	112	126	(11,5%)	347	298	16,4%	447	343	30,4%	993	724	37,2%
	Brasil	-	-	-	-	7	(100,0%)	-	-	-	-	1	(100,0%)
	TOTAL	1.591	814	95,5%	2.876	2.440	17,9%	1.503	1.132	32,8%	5.976	2.064	189,5%
	Unidades												
	Chile	504	128	293,8%	603	497	21,3%	302	185	63,2%	1.490	339	339,5%
	Perú	90	84	7,1%	260	192	35,4%	196	167	17,4%	458	343	33,5%
	Brasil	-	-	-	-	7	(100,0%)	-	-	-	-	1	(100,0%)
	TOTAL	594	212	180,2%	863	696	24,0%	498	352	41,5%	1.948	683	185,2%
TOTAL	Precio Prom (UF)												
	Chile	2.935	5.373	(45,4%)	4.193	4.293	(2,3%)	3.495	4.262	(18,0%)	3.344	3.950	(15,3%)
	Perú	1.239	1.500	(17,4%)	1.336	1.554	(14,0%)	2.283	2.055	11,1%	2.169	2.111	2,7%
	Brasil	-	-	-	-	1.071	(100,0%)	-	-	-	-	1.139	(100,0%)
	TOTAL	2.678	3.838	(30,2%)	3.332	3.505	(4,9%)	3.018	3.215	(6,1%)	3.068	3.023	1,5%
Comercial Chile MUF		11	-	100,0%	24	14	69,3%	11	11	2,0%	29	49	(41,8%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.490	688	116,7%	2.552	2.148	18,8%	1.066	799	33,4%	5.012	1.389	260,9%
	Perú	112	126	(11,5%)	347	298	16,4%	447	343	30,4%	993	724	37,2%
	Brasil	-	-	-	-	7	(100,0%)	-	-	-	-	1	(100,0%)
	TOTAL	1.602	814	96,9%	2.899	2.454	18,2%	1.514	1.142	32,5%	6.005	2.114	184,1%

El tercer trimestre de 2021 registra una escrituración de MUF 1.602, lo que representa un aumento de 96,9% respecto de igual período del año 2020. Esta variación se explica principalmente por el mayor nivel de escrituración en Chile, con un aumento de MUF 803. La mayor escrituración en Chile se debe a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía que entre julio y septiembre de 2021, ya que durante este periodo se inició la escrituración de dos proyectos, con una venta potencial de MUF 2.383, mientras que en el mismo trimestre de 2020 no existieron inicios de escrituración en el país.

En los nueve primeros meses de 2021 se realizaron escrituras por un total de MUF 2.899, lo que representa un aumento de 18,2% respecto al mismo periodo del año anterior. Al igual que a nivel trimestral, el mayor volumen de escrituración acumulada se explica

principalmente a un incremento de MUF 404 en las escrituras de Chile en el periodo, dado que entre diciembre 2020 y septiembre 2021 se inició la escrituración de tres proyectos, con una venta potencial de MUF 3.881, mientras que entre diciembre 2019 y septiembre 2020 se inició la entrega de 3 proyectos con una venta potencial de MUF 2.740.

Por otro lado, las promesas del tercer trimestre de 2021 alcanzaron las MUF 1.514, un aumento de 32,5% respecto del tercer trimestre de 2020, debido principalmente a un aumento en los niveles promesados en Chile por MUF 267. A nivel acumulado, las promesas a septiembre de 2021 presentan un aumento de 184,1% respecto del mismo periodo del año anterior, llegando a MUF 6.005. Esta variación es consistente con la recuperación observada desde el segundo semestre de 2020. Por otra parte, 2020 representa una baja base de comparación, ya que la Compañía presentó menores velocidades de venta producto de la crisis sanitaria por el virus Sars-Cov-2 que produce la enfermedad del Covid-19. En el caso de Perú, a septiembre de 2021 las promesas presentaron un aumento acumulado de MUF 269 (37,2%) en el periodo, alcanzado las MUF 993.

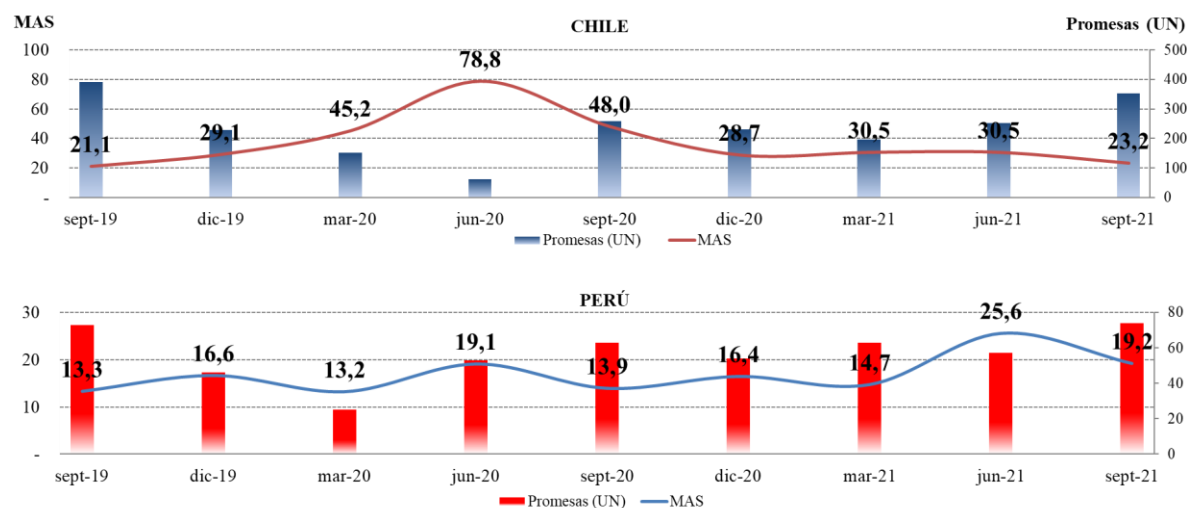
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 30 de septiembre de 2021, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escritura de entrega inmediata pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 23,2 meses para Chile y 19,2 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 promesadas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades promesadas y no escrituradas.

En el caso de Chile, este presenta una importante disminución en su MAS entre el tercer trimestre de 2020 (48,0) y el tercer trimestre de 2021 (23,2). Esta variación se debe fundamentalmente a mejores velocidades de venta (netas de desistimientos) observadas en el periodo, explicadas principalmente por una recuperación en las ventas experimentada a partir del tercer trimestre de 2020.

Para el caso de Perú, se aprecia un alza en este indicador a septiembre de 2021, pasando de 13,9 al cierre del 3T20 a 19,2 al cierre del 3T21. El aumento en el MAS de Perú se explica principalmente por un efecto transitorio generado por el mayor stock disponible producto de los lanzamientos del periodo. Por otro lado, el MAS de Perú presenta una importante disminución entre 2T21 y 3T21, pasando de 25,6 a 19,2, respectivamente.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 30 de septiembre de 2021 un banco de 28 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 47 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 9.120 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 7.945.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	28	45	8.758	7.842
Perú	1	2	362	102
Total	29	47	9.120	7.945

6. Análisis de riesgo

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

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

7. Análisis del sector

Chile:

Según información preliminar proporcionada por Info Inmobiliario²⁴ a septiembre de 2021, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el tercer trimestre de 2021 alcanzó 9.793 unidades, un 10,3% mayor a las 8.876 del segundo trimestre de 2021. De este total, 7.850 (80,2%) unidades fueron departamentos y 1.943 (19,8%) fueron casas, experimentando aumentos de 11,1% y 7,3%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el tercer trimestre del año alcanzó MMUF 40,6, un 14,4% mayor a los MMUF 35,5 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 28,8 corresponden a departamentos y MMUF 11,8 a casas, experimentando incrementos de 12,7% y 18,9%, respectivamente.

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

	Venta 3T21		Variación % 3T21 / 2T21	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	7.850	28,8	11,1%	12,7%
Casas	1.943	11,8	7,3%	18,9%
Total	9.793	40,6	10,3%	14,4%

A nivel acumulado a septiembre 2021, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana alcanzó las 27.364 unidades, un 60,4% mayor a las 17.058 en igual periodo de 2020. Del total a septiembre, 21.345 (78,0%) unidades fueron departamentos y 6.019 (22,0%) fueron casas, experimentando crecimientos de 65,8% y 43,9%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en los primeros seis meses del año alcanzó MMUF 110,9, un 74,6% mayor a los MMUF 63,5 alcanzados en igual periodo de 2020. De este total, MMUF 78,5 corresponden a departamentos y MMUF 32,4 a casas, experimentando crecimientos de 71,1% y 83,8%, respectivamente.

En el siguiente cuadro se muestra la variación acumulada a septiembre de 2021, en comparación con el mismo periodo del año anterior:

	Venta 9M21		Variación % 9M21 / 9M20	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	21.345	78,5	65,8%	71,1%
Casas	6.019	32,4	43,9%	83,8%
Total	27.364	110,9	60,4%	74,6%

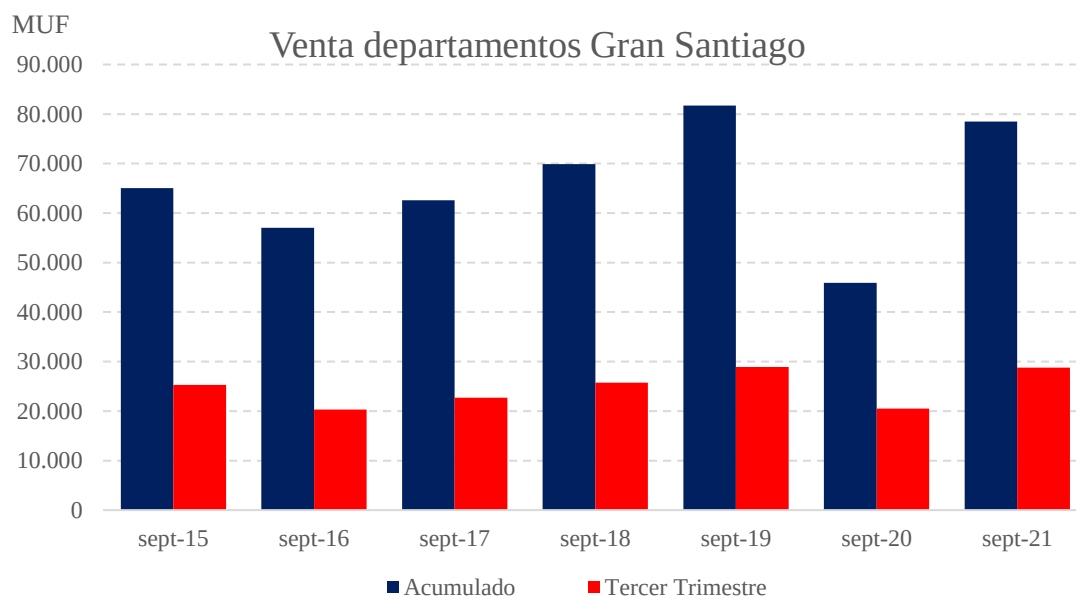
²⁴ Info Inmobiliario es una plataforma de inteligencia inmobiliaria que permite monitorear y establecer las tendencias de la industria en Chile. Este instrumento es elaborado por TocToc.com.

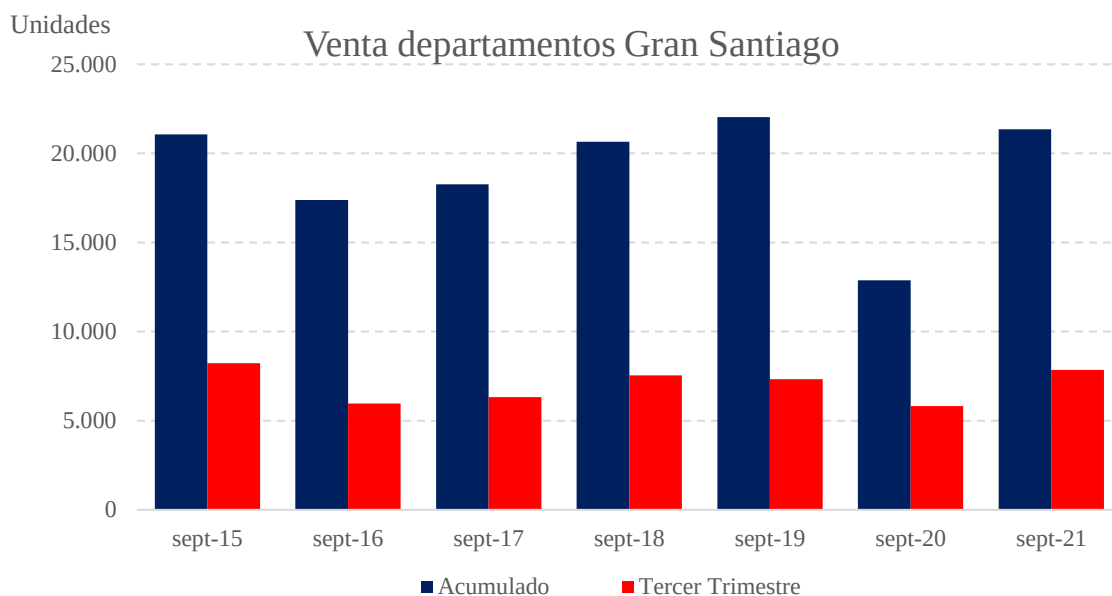
Al cierre de septiembre de 2021 había una oferta de 68.630 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 89,6% representaban departamentos y 10,4% casas. Esta oferta total aumentó 6,4% en los últimos 3 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de un 5,4% y 15,9%, respectivamente.

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

	Oferta 3T21	Variación % 3T21 / 2T21
	Unidades	Unidades
Departamentos	61.500	5,4%
Casas	7.130	15,9%
Total	68.630	6,4%

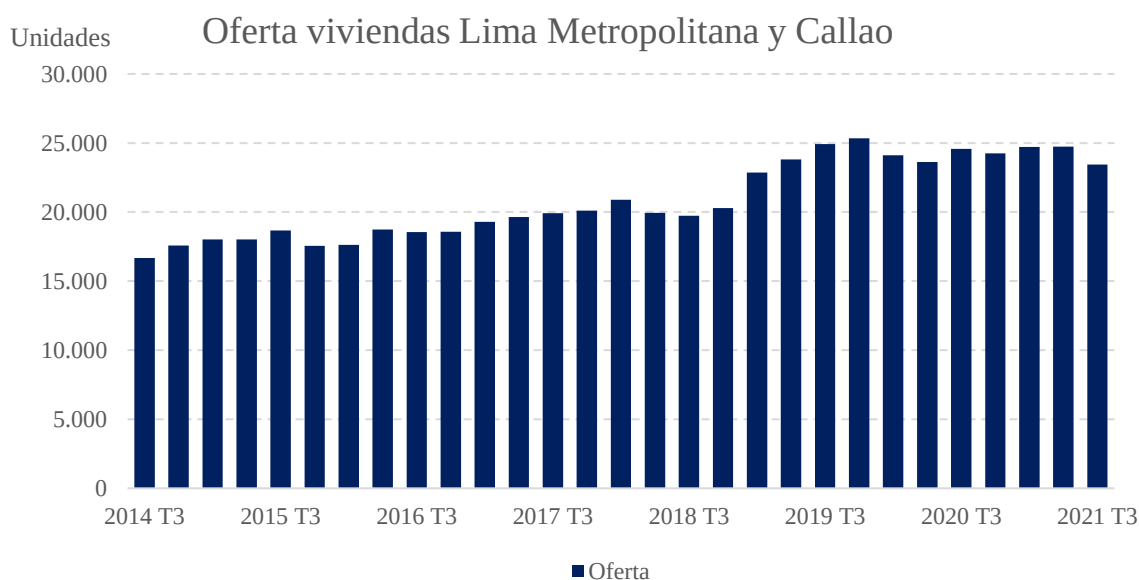
De acuerdo a los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar un importante crecimiento en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana al comparar las ventas acumuladas en UF a septiembre de 2021 con las ventas del mismo periodo de 2020, con un aumento de 71,1% en el segmento departamentos. Este mayor dinamismo también se observa en unidades vendidas, con un crecimiento de 65,8% en departamentos. Por otro lado, la oferta en unidades de departamentos en la Región Metropolitana creció 5,4% entre 2T21 y 3T21.



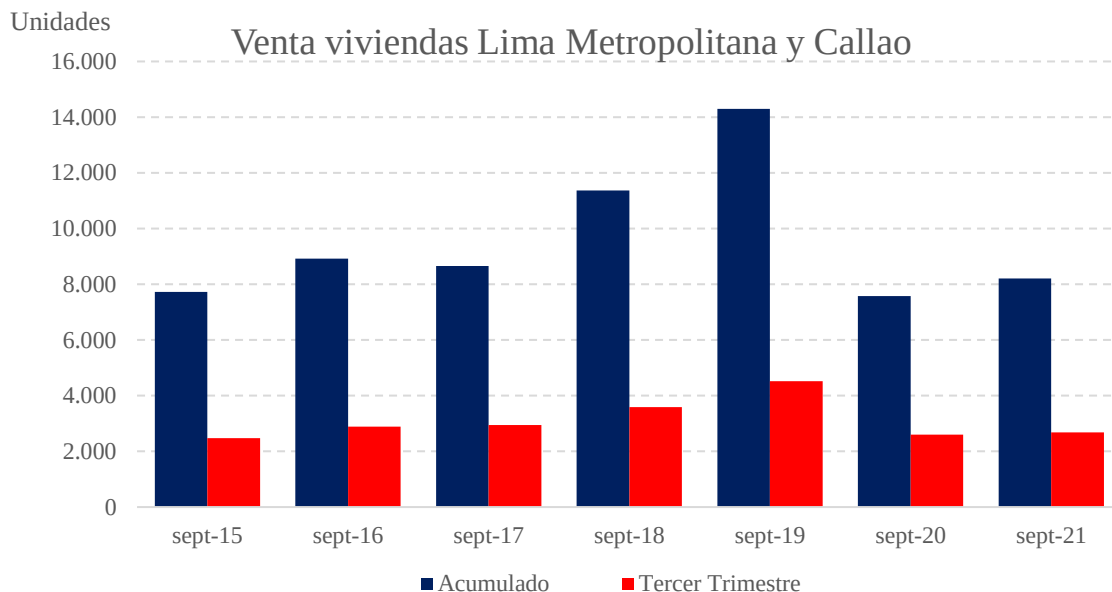


Perú:

Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria, al cierre del tercer trimestre de 2021 la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 23.435 unidades, 4,62% menos que al cierre del tercer trimestre de 2020.



Durante el tercer trimestre de 2021 se vendieron 2.686 unidades, registrando un aumento de 3,5% en comparación al tercer trimestre de 2020. Acumuladas a septiembre 2021 se vendieron 8.204 unidades, un aumento de 3,5% respecto de mismo periodo del año anterior.



Las cifras anteriores muestran una mejoría en la venta de viviendas nuevas durante el tercer trimestre de 2021, evidenciando una paulatina recuperación de los efectos de la crisis sanitaria que ha experimentado el país desde marzo de 2020. Por otro lado, persisten precariedades en relación a la informalidad del mercado laboral, la bancarización y el acceso a los servicios básicos en la región Metropolitana de Lima.

8. Anexos

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

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

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - sept-21			Stock Potencial ² próximos 12M - sept-21			Stock Disponible ¹ - sept-20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	107.343	75.991	558	228.971	179.470	2.293	75.498	44.900	312
Oficinas	-	-	-	21.751	19.575	164	1.316	921	19
Otros	-	-	-	8.778	7.618	31	-	-	-
Total	107.343	75.991	558	259.500	206.663	2.488	76.814	45.821	331

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - sept-21			Stock Potencial ² próximos 12M - sept-21			Stock Disponible ¹ - sept-20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	3.350	1.675	112	7.042	3.521	215	1.077	538	32
Deptos	1.596	798	43	25.947	12.974	404	6.751	3.375	157
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	86	43	1	-	-	-	569	284	6
Total	4.947	2.473	155	32.989	16.495	619	8.396	4.198	195

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 30 de septiembre de 2021 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	sept-21	sept-20	Permisos en M ²	sept-21	sept-20
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	137.292	88.872	Deptos	78.181	65.241
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	137.292	88.872	Total	78.181	65.241

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

CHILE			PERÚ		
Backlog	MM\$ sept-21	MM\$ sept-20	Backlog	MM\$ sept-21	MM\$ sept-20
Casas	-	-	Casas	-	1.519
Deptos	483.887	417.122	Deptos	60.235	40.503
Oficinas	13.895	11.183	Oficinas	-	-
Otros	2.678	2.544	Otros	-	-
Total	500.460	430.849	Total	60.235	42.023

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

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	sept-21		sept-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	6.001	101	6.032	105
Oficinas	712	10	165	3
Otros	-	-	-	-
Total	6.713	111	6.197	108

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	sept-21		sept-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	37.098	431	22.699	268
Oficinas	-	-	236	3
Otros	399	4	-	-
Total	37.496	435	22.935	271

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	sept-21		sept-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	3.360	23	9.200	63
Oficinas	-	-	-	-
Otros	131	1	-	-
Total	3.490	24	9.200	63

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	sept-21		sept-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	1.297	6	5.782	25
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	1.297	6	5.782	25

Inmuebles Sobre UF 9.000	sept-21		sept-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	27.794	37	17.549	36
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	27.794	37	17.549	36

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	sept-21			sept-20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	75.550	60.635	598	61.260	44.767	497
Oficinas	712	498	10	401	281	6
Otros	529	529	5	-	-	-
Total	76.791	61.663	613	61.661	45.047	503

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	sept-21		sept-20		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	sept-21		sept-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	784	30	387	15	Casas	4.177	118	1.719	42
Deptos	181	6	50	2	Deptos	3.930	80	5.129	117
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	117	11	15	1	Otros	117	2	-	-
Total	1.082	47	453	18	Total	8.224	200	6.848	159

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	sept-21		sept-20		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	sept-21		sept-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	121	2	Casas	-	-	-	-
Deptos	337	4	1.144	13	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	811	9	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.148	13	1.265	15	Total	-	-	-	-

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

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	sept-21			sept-20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	4.961	2.480	148	2.228	1.114	59
Deptos	4.448	2.224	90	6.323	3.161	132
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	1.045	523	22	15	8	1
Total	10.454	5.227	260	8.566	4.283	192

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades promesadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 30 de septiembre de 2021 y 2020.

CHILE

Inmueble	Promesado - sept-21					Promesado - sept-20				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	148.798	113.920	1.482	12.669	108	38.445	29.129	339	12.408	110
Oficinas	866	693	9	-	-	1.420	1.134	18	-	-
Otros	1.146	788	8	-	-	-	-	-	-	-
Total	150.810	115.400	1.499	12.669	108	39.865	30.263	357	12.408	110

PERU

Inmueble	Promesado - sept-21					Promesado - sept-20				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	5.283	2.642	144	2.410	74	4.126	2.063	107	1.900	52
Deptos	24.612	12.306	314	2.042	36	16.665	8.332	236	3.219	54
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	29.896	14.948	458	4.452	110	20.791	10.395	343	5.119	106

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 septiembre 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	
	sept-21	sept-20		sept-21	sept-20
Casas	-	-	Casas	5,1	4,2
Deptos	3,4	7,3	Deptos	5,4	7,7
Oficinas	-	-	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 tercer trimestre de 2021 y 2020 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de septiembre de 2021 y 2020.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	sept-21	sept-20		sept-21	sept-20
Casas	-	-	Casas	0,64	0,74
Deptos	0,41	0,26	Deptos	0,75	0,42
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y 31 de diciembre de 2020

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2021	REFORMULADO
		M\$	31-12-2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	31.782.191	59.809.423
Otros activos financieros, corrientes	6	446.868	418.752
Otros activos no financieros, corrientes	7	24.802.032	19.443.973
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	16.453.880	8.608.189
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	5.212.920	12.002.520
Inventarios, corrientes	10	171.625.804	128.316.663
Activos por impuestos, corrientes	11	1.875.803	533.919
Total Activos Corrientes		252.199.498	229.133.439
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	3.107.455	2.420.918
Derechos por cobrar, no corrientes	8	187.473	629.648
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	32.750.008	30.598.722
Inventarios, no corrientes	10	273.319.286	259.916.913
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	29.214.314	31.560.051
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	328.206	338.745
Propiedades, planta y equipo	15	346.413	302.871
Derechos de uso	18	3.554.325	3.754.823
Activos por impuestos diferidos	16	25.116.231	22.354.719
Total Activos No Corrientes		367.923.711	351.877.410
TOTAL ACTIVOS		620.123.209	581.010.849

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2021 (no auditado) y 31 de diciembre de 2020

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	REFORMULADO	
		30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	247.415.338	157.565.842
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	334.482	320.284
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	13.796.433	9.060.770
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	364.525	154.574
Otras provisiones, corrientes	20	1.846.388	5.391.785
Pasivos por impuestos, corrientes	11	270.188	370.256
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	23.895.329	19.136.099
Total Pasivos Corrientes		287.922.683	191.999.610
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	91.506.604	163.069.255
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.415.401	3.588.720
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	5.737.525	3.059.156
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	18.192.130	15.389.811
Otras provisiones, no corrientes	20	1.488.563	1.304.783
Pasivos por impuestos diferidos	16	41.006	11.641
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	21.653.967	19.960.697
Total Pasivos No Corrientes		142.035.196	206.384.063
TOTAL PASIVOS		429.957.879	398.383.673
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		123.883.096	115.696.725
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(1.813.630)	(1.661.604)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		185.722.656	177.688.311
Participaciones no controladoras	22	4.442.674	4.938.865
Patrimonio Total		190.165.330	182.627.176
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		620.123.209	581.010.849

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	REFORMULADO		REFORMULADO	
		01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	55.123.231	40.106.597	35.493.676	10.252.755
Costo de ventas	25	(36.229.680)	(25.992.246)	(23.646.483)	(6.725.000)
Ganancia bruta		18.893.551	14.114.351	11.847.193	3.527.755
Otros ingresos, por función	24	50.055	95.359	33.772	12.223
Gasto de administración	25	(9.873.253)	(6.457.434)	(2.688.846)	(2.342.970)
Otras ganancias (pérdidas)	27	(12.266)	31.057	(10.689)	(7.529)
Ingresos financieros	26	118.949	492.890	32.626	94.210
Costos financieros	26	(392.530)	(355.505)	(165.627)	(111.104)
Participación en negocios conjuntos	13	237.359	264.104	63.497	396.733
Diferencias de cambio	26	196.462	15.594	98.649	11.838
Resultado por unidades de reajuste	26	1.625.996	230.807	585.939	73.449
GANANCIA ANTES IMPUESTO		10.844.323	8.431.223	9.796.514	1.654.605
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(887.484)	(1.705.104)	(2.192.639)	266.877
GANANCIA		9.956.839	6.726.119	7.603.875	1.921.482
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), propietarios controladora		9.550.221	5.800.220	7.510.103	1.764.872
Ganancia (pérdida), no controladoras	22	406.618	925.899	93.772	156.610
GANANCIA		9.956.839	6.726.119	7.603.875	1.921.482
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		33,70	20,47	26,50	6,23
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	33,70	20,47	26,50	6,23
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción		33,70	20,47	26,50	6,23
Ganancias (pérdida) diluida por acción		33,70	20,47	26,50	6,23

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

Reporte Trimestral 3T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	REFORMULADO		REFORMULADO	
		01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2020 al 30-09-2020 M\$
Ganancia (Pérdida)		9.956.839	6.726.119	7.603.875	1.921.482
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(152.026)	(1.231.844)	1.044.800	(1.962.645)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(152.026)	(1.231.844)	1.044.800	(1.962.645)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(152.026)	(1.231.844)	1.044.800	(1.962.645)
Total Otro Resultado Integral		(152.026)	(1.231.844)	1.044.800	(1.962.645)
Total Resultado Integral		9.804.813	5.494.275	8.648.675	(41.163)
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		9.398.195	4.568.376	8.554.903	(197.773)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	406.618	925.899	93.772	156.610
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		9.804.813	5.494.275	8.648.675	(41.163)

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

Reporte Trimestral 3T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

2021										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2021		52.492.611	11.160.579	(1.519.941)	(141.663)	(1.661.604)	115.696.725	177.688.311	4.938.865	182.627.176
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	9.550.221	9.550.221	406.618	9.956.839
Otro resultado integral		0	0	(152.026)	0	(152.026)	0	(152.026)	0	(152.026)
Resultado integral		0	0	(152.026)	0	(152.026)	9.550.221	9.398.195	406.618	9.804.813
Dividendos		0	0	0	0	0	(1.363.850)	(1.363.850)	0	(1.363.850)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(902.809)	(902.809)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(152.026)	0	(152.026)	8.186.371	8.034.345	(496.191)	7.538.154
Saldo final período 30/09/2021	22	52.492.611	11.160.579	(1.671.967)	(141.663)	(1.813.630)	123.883.096	185.722.656	4.442.674	190.165.330

2020 (REFORMULADO)										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2020		52.492.611	11.160.579	3.082.722	(162.502)	2.920.220	109.716.384	176.289.794	6.214.511	182.504.305
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	5.800.220	5.800.220	925.899	6.726.119
Otro resultado integral		0	0	(1.231.844)	0	(1.231.844)	0	(1.231.844)	0	(1.231.844)
Resultado integral		0	0	(1.231.844)	0	(1.231.844)	5.800.220	4.568.376	925.899	5.494.275
Dividendos		0	0	0	0	0	(233.230)	(233.230)	0	(233.230)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	20.839	20.839	0	20.839	(2.364.832)	(2.343.993)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(1.231.844)	20.839	(1.211.005)	5.566.990	4.355.985	(1.438.933)	2.917.052
Saldo final período 30/09/2020	22	52.492.611	11.160.579	1.850.878	(141.663)	1.709.215	115.283.374	180.645.779	4.775.578	185.421.357

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

Reporte Trimestral 3T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2021 y 2020 (no auditados) (Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	REFORMULADO	
		01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-01-2020 al 30-09-2020 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		61.125.818	60.762.426
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(102.736.449)	(74.196.208)
Otros pagos por actividades de operación		1.822.458	246.400
Intereses pagados		(305.470)	(264.043)
Intereses recibidos		118.949	492.890
Impuestos a las ganancias (pagados)		(5.061.584)	(639.094)
Otras entradas (salidas) de efectivo		694.465	(445.263)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(44.341.813)	(14.042.892)
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		2.606.883	2.012.997
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		0	(242.337)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	607	2.285
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(210.360)	(30.351)
Compras de activos intangibles	14	(53.352)	(44.406)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		2.343.778	1.698.188
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		65.659.716	59.048.272
Total importes procedentes de préstamos		65.659.716	59.048.272
Préstamos de entidades relacionadas		13.220.568	5.271.083
Pagos de préstamos		(54.192.004)	(21.383.494)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(5.569.984)	(10.349.243)
Pagos por arrendamientos		(330.217)	(311.434)
Dividendos pagados		(4.817.276)	(7.650.968)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		13.970.803	24.624.216
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(28.027.232)	12.279.512
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(28.027.232)	12.279.512
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		59.809.423	46.534.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		31.782.191	58.814.332

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



PAZ CORP S.A.

Dirección

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

Contactos

Daniel Sandoval Martínez

daniel.sandoval@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Alonso Vilaboa Hormazábal

alonso.vilaboa@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

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