

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 30 de septiembre de 2022 comparados con los estados financieros del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad** de **MM\$ 8.595** en el tercer trimestre de 2022. Así, la **utilidad acumulada** a septiembre 2022 alcanzó **MM\$ 29.524**, un aumento de MM\$ 19.974 respecto de los MM\$ 9.550 obtenidos en igual periodo de 2021, explicado principalmente por un mayor volumen de escrituración en el periodo, en línea con el plan de negocios de la Compañía.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** del tercer trimestre de 2022 fueron **MM\$ 42.735**. De esta forma, los **ingresos acumulados** a septiembre 2022 alcanzaron **MM\$ 107.733**, un aumento de 95,4% respecto de igual periodo de 2021. Lo anterior se explica principalmente por los proyectos finalizados durante los primeros nueve meses del año.
- La **ganancia bruta** del tercer trimestre fue **MM\$ 15.841**, con lo cual la **ganancia bruta acumulada** a septiembre alcanzó **MM\$ 44.769**, un incremento de MM\$ 25.875 respecto del mismo periodo de 2021.
- En tanto, el **margen bruto** del periodo fue de **41,6%**, superior al 34,3% obtenido en los primeros nueve meses del 2021.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** del tercer trimestre de 2022 alcanzaron **MM\$ 3.825**. Con esto, el GAV acumulado a septiembre fue de **MM\$ 10.621**, un aumento de 7,6% respecto a los MM\$ 9.873 de igual periodo de 2021, no obstante, alcanzando un ratio de GAV/Ingresos de 9,9%.
- El **EBITDA** acumulado a septiembre de 2022 fue **MM\$ 43.412**, superior respecto de los **MM\$ 13.074** obtenidos en el mismo periodo de 2021, y registrándose un **margen EBITDA** acumulado de **35,4%**.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** de los primeros nueve meses del 2022 fue **29,4%**, superior respecto del 18,1% registrado en igual periodo del año anterior.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** a septiembre de 2022 fue de **21,7%**, mayor al 13,1% alcanzado al cierre de 2021.
- Las **escrituras** firmadas en el tercer trimestre de 2022 alcanzaron **MUF 1.703**, con lo cual la **escrituración acumulada** a septiembre de 2022 alcanzó **MUF 4.790**, un aumento de 65,2% respecto de igual periodo de 2021, explicado precedentemente en los ingresos de actividades ordinarias.
- Las **promesas** del tercer trimestre fueron **MUF 880**, de esta forma las **promesas acumuladas** a septiembre alcanzaron **MUF 2.105**, una disminución de MUF 3.900 respecto de las MUF 6.005 obtenidas en igual periodo de 2021. Sin embargo, se mantiene un **backlog de promesas de MUF 9.714**, el cual representa un significativo volumen de escrituración para los próximos periodos.
- El **leverage financiero** al cierre de este periodo fue de **1,44 veces**, cifra menor al 1,64 veces de diciembre de 2021.

Tabla de Contenidos

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

1. Hechos destacados del trimestre**i. Clasificación de riesgo**

Con fecha 3 de octubre de 2022, luego de un proceso de revisión de la industria ICR ratifica la clasificación de Paz Corp S.A. en “BBB+”, con tendencia “estable”.

ii. Inicios de venta e inicios de escrituración

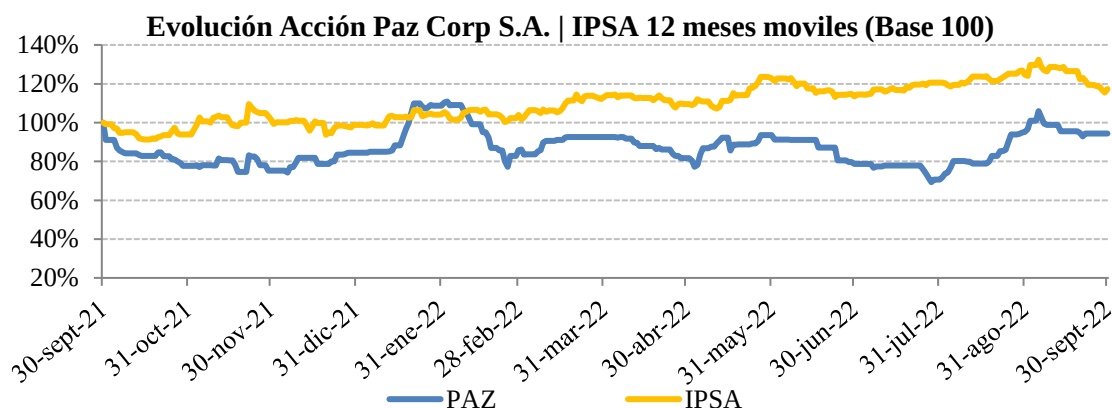
Durante el tercer trimestre de 2022 se inició la venta del proyecto Ciudad Verde etapa 5 en Lima, Perú.

A su vez, se inició la entrega de la séptima y última etapa de proyecto de casas Villa Club ubicado en el distrito de Carabayllo, Lima. Por su parte, en Chile se inició la escrituración del proyecto Elección, en la comuna de Santiago, vendido a un comprador institucional, cuya escrituración también se completó durante el periodo.

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

Precio Acción (\$)	3T 2022	3T 2021	12M a sep-22	12M a sep-21
Cierre	342	362	342	362
Max	384	495	402	740
Min	251	362	251	362
Patrimonio Bursátil (MM\$)	96.912	102.648	96.912	102.648
Utilidad/acción (\$)	30,3	26,5	151,8	47,3

Institución	Solvencia	Acciones	Fecha Reporte
Feller Rate	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 3	04-05-2022
ICR	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 3	03-10-2022



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., así como en algunos proyectos en Chile, los cuales no son posibles de consolidar línea a línea dado que Paz tiene un 50% de participación de dichas sociedades bajo el esquema de control conjunto.

¹ Series sin ajustes por efecto de dividendos.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	3T22	3T21	% VAR.	9M22	9M21	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	42.735	35.494	20,4%	107.733	55.123	95,4%
Costo de ventas	(26.894)	(23.646)	13,7%	(62.964)	(36.230)	73,8%
Ganancia bruta	15.841	11.847	33,7%	44.769	18.894	137,0%
Margen bruto	37,1%	33,4%		41,6%	34,3%	
Gastos de administración y venta	(3.825)	(2.689)	42,3%	(10.621)	(9.873)	7,6%
Resultado de explotación	12.016	9.158	31,2%	34.148	9.020	278,6%
Resultado fuera de explotación	(2.586)	638	(505,3%)	(2.338)	1.824	(228,2%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.430	9.797	(3,7%)	31.810	10.844	193,3%
Gastos por impuestos a la ganancia	(959)	(2.193)	(56,3%)	172	(887)	119,3%
Ganancia procedente de oper. discontinuadas	-	-	-	(299)	-	-
Ganancia (pérdida)	8.471	7.604	11,4%	31.682	9.957	218,2%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	(124)	94	(232,0%)	2.158	407	430,8%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	8.595	7.510	14,4%	29.524	9.550	209,1%
ROS⁽¹⁾	19,8%	21,4%		29,4%	18,1%	
EBITDA⁽²⁾	15.481	11.600	33,5%	43.412	13.074	232,0%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	33,4%	29,9%		35,4%	19,9%	
Tasa efectiva de impuestos	10,2%	22,4%		(0,5%)	8,2%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	43.015	13.417	220,6%	43.015	13.417	220,6%

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)	3T22	3T21	% VAR.	9M22	9M21	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	46.392	38.810	19,5%	122.681	65.856	86,3%
Costo de ventas	(30.122)	(26.261)	14,7%	(75.330)	(44.666)	68,7%
Ganancia bruta	16.270	12.549	29,6%	47.351	21.190	123,5%
Margen bruto	35,1%	32,3%		38,6%	32,2%	
Gastos de administración y venta	(4.468)	(3.340)	33,8%	(12.517)	(11.758)	6,5%
Resultado de explotación	11.802	9.209	28,2%	34.834	9.432	269,3%
Resultado fuera de explotación	(2.568)	528	(585,9%)	(3.215)	1.217	(364,1%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.234	9.737	(5,2%)	31.619	10.650	196,9%
Gastos por impuestos a la ganancia	(763)	(2.134)	(64,2%)	363	(693)	152,3%
Ganancia procedente de oper. discontinuadas	-	-	-	(299)	-	-
Ganancia (pérdida)	8.471	7.604	11,4%	31.682	9.957	218,2%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	(124)	94	(232,0%)	2.158	407	430,8%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	8.595	7.510	14,4%	29.524	9.550	209,1%
ROS⁽¹⁾	18,3%	19,6%		25,8%	15,1%	
EBITDA⁽²⁾	15.481	11.600	33,5%	43.412	13.074	232,0%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	33,4%	29,9%		35,4%	19,9%	
Tasa efectiva de impuestos	8,3%	21,9%		(1,1%)	6,5%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	43.015	13.417	220,6%	43.015	13.417	220,6%

⁽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)	9M22	9M21	9M22	9M21	9M22	9M21
Ingresos act. ordinarias	109.435	61.134	13.246	4.722	122.681	65.856
Costo de ventas	(64.161)	(40.811)	(11.168)	(3.855)	(75.330)	(44.666)
Ganancia bruta	45.274	20.322	2.077	867	47.351	21.190
Margen bruto	41,4%	33,2%	15,7%	18,4%	38,6%	32,2%
Gastos de admin y vta	(10.674)	(10.312)	(1.843)	(1.445)	(12.517)	(11.758)
Resultado de explotación	34.600	10.010	234	(578)	34.834	9.432
Res. fuera de explotación	(3.214)	694	(1)	523	(3.215)	1.217
Ganancia antes de impuesto	31.386	10.704	232	(55)	31.619	10.650
Impuestos a la ganancia	447	(695)	(84)	2	363	(693)
Ganancia procedente de oper. discontinuadas	(299)	-	-	-	(299)	-
Ganancia (pérdida)	31.534	10.009	148	(53)	31.682	9.957
Gan. no controladora	2.158	407	-	-	2.158	407
Gan. controladora	29.376	9.603	148	(53)	29.524	9.550
EBITDA	42.472	13.361	940	(287)	43.412	13.074
% EBITDA / Ingresos	38,8%	21,9%	7,1%	(6,1%)	35,4%	19,9%

(*) Para el año 2022 y 2021, 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 9M22 y 9M21 los resultados de Brasil, que no son significativos, están incluidos en 9M22 y 9M21 Chile, según corresponde.

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el tercer trimestre de 2022 alcanzaron MM\$ 42.735, cifra 20,4% mayor que los MM\$ 35.494 de igual período de 2021. En tanto, para los primeros 9 meses de 2022 alcanzaron MM\$ 107.733, cifra 95,4% mayor respecto de los MM\$ 55.123 de los primeros 9 meses de 2021, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3T22	3T21	VAR	% VAR.	9M22	9M21	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	42.182	35.076	7.106	20,3%	106.064	53.828	52.236	97,0%
Venta de serv. Prof. Y de constr.	286	226	61	26,8%	953	683	270	39,6%
Otros arriendos	267	192	75	39,3%	716	613	103	16,9%
Total Ingresos Ordinarios	42.735	35.494	7.242	20,4%	107.733	55.123	52.610	95,4%

El mayor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la mayor venta de inmuebles en Chile, debido a que durante el 3T22 se inició la escrituración de un proyecto (venta - neta de IVA – de MUF 954), el cual, se escrituró en su totalidad durante el mismo trimestre.

A nivel acumulado, los Ingresos de Explotación aumentaron un 95,4%, como consecuencia de una mayor venta de inmuebles por MM\$ 52.236. Esto debido a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, dado a que a fines del 2021 hubo dos inicios de escrituración y además entre enero y septiembre de 2022 existieron tres nuevos proyectos que iniciaron su escrituración por una venta potencial neta de IVA de MUF 4.271, mientras que entre diciembre 2020 y septiembre de 2021 hubo tres inicios de escrituración en Chile por una venta potencial neta de IVA de MUF 3.363.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 26.894, un incremento de 13,7% respecto de los MM\$ 23.646 de igual período del año anterior, debido al mayor volumen de escrituración. Acumulado a septiembre de 2022, éstos alcanzaron los MM\$ 62.964, mayor en 73,8% respecto de los MM\$ 36.230 del mismo periodo de 2021, también explicado por el mayor volumen de escrituración en los primeros nueve meses del año.

3.1.3 GANANCIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del segundo trimestre de 2022 fue de MM\$ 15.841, un aumento de MM\$ 3.994 comparado con igual período del año anterior. Acumulado a septiembre, la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 44.769, mayor en MM\$ 25.875 respecto de los primeros nueve meses de 2021.

El **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre un 37,1%, superior al 33,4% alcanzado en el tercer trimestre de 2021. Acumulado a septiembre 2022 el margen bruto fue de 41,6%, un aumento respecto del 34,3% obtenido en el mismo periodo de 2021.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.825, lo que representa un aumento de 42,3% respecto del segundo trimestre de 2021. Por su parte, durante los primeros nueve meses de 2022 el GAV fue MM\$ 10.621, mayor en 7,6% respecto de igual periodo de 2021. El aumento en el GAV se debe a mayores gastos de oficina y otros gastos compensados en parte por remuneraciones y pagos basados en acciones.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	3T22	3T21	VAR	% VAR.	9M22	9M21	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.638	993	644	64,9%	4.860	5.390	(531)	(9,8%)
Planes de incentivos basados en acciones	-	-	-	-	-	256	(256)	(100,0%)
Gastos de comercialización	390	419	(29)	(6,8%)	1.211	1.085	126	11,6%
Gastos de oficina y otros gastos	1.603	1.087	517	47,5%	3.952	2.627	1.325	50,4%
Amortización derechos de uso	108	96	12	12,2%	311	285	27	9,4%
Depreciación del activo fijo	65	73	(8)	(10,6%)	225	166	59	35,5%
Amortización intangible	21	21	(0)	(0,3%)	62	64	(2)	(2,7%)
Total Gastos	3.825	2.689	1.136	42,3%	10.621	9.873	748	7,6%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Menores **Remuneraciones, asesorías y honorarios**, los que se explican principalmente gastos no recurrentes del proceso de cambios gerenciales realizados en el periodo del 2021.
- Menor gasto en **Planes de incentivos basado en acciones**, debido a la inexistencia de planes de incentivos basados en acciones para el periodo.
- Mayores **Gastos de comercialización**, debido a los mayores gastos en publicidad, promociones y equipamiento de espacios comunes de proyectos.
- Mayores **Gastos de oficina y otros gastos**, debido al retorno a la oficina central y salas de ventas, además de mayores gastos de mantención de stock de departamentos terminados por mayor stock disponible para escriturar. Se suma a lo anterior la baja base de comparación producto de la menor actividad por los confinamientos en el primer semestre del año 2021 a consecuencia de la pandemia.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** presentó una utilidad de MM\$ 12.016 durante el tercer trimestre de 2022, lo que representa un aumento de MM\$ 2.858 respecto del resultado de MM\$ 9.158 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Acumulado a septiembre 2022, el Resultado Operacional fue de MM\$ 34.148, mayor que los MM\$ 9.020 obtenida en el mismo periodo de 2021. Lo anterior se explica principalmente por un mayor nivel de ingresos y mayor margen bruto.

El **Margen Operacional** a septiembre de 2022 fue de 31,7%, mayor respecto del margen de 16,4% obtenido en igual periodo de 2021. El mayor margen operacional se explica por un mayor margen bruto y menor ratio GAV/ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** alcanzó un monto negativo de MM\$ 2.586 en el tercer trimestre de 2022, lo que representa una disminución de MM\$ 3.224 respecto de la ganancia de MM\$ 638 registrada en el mismo periodo del año anterior. Acumulado a septiembre de 2022, se registró una pérdida de MM\$ 2.338, monto inferior respecto a la ganancia de MM\$ 1.824 acumulada a los nueve meses del año anterior.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3T22	3T21	VAR	% VAR.	9M22	9M21	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	183	34	149	442,6%	634	50	584	1.166,2%
Ingresos financieros	589	33	557	1.706,7%	1.293	119	1.174	986,8%
Costos financieros	(524)	(166)	(358)	216,4%	(1.384)	(393)	(992)	252,6%
Diferencias de cambio	54	99	(45)	(45,5%)	122	196	(75)	(37,9%)
Resultado por uni. de reajuste	270	586	(316)	(53,9%)	(381)	1.626	(2.007)	(123,5%)
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(247)	63	(311)	(489,1%)	142	237	(95)	(40,2%)
Otras ganancias (pérdidas)	(2.912)	(11)	(2.901)	27.140,0%	(2.763)	(12)	(2.751)	22.428,6%
Resul. fuera de explotación	(2.586)	638	(3.224)	(505,3%)	(2.338)	1.824	(4.163)	(228,2%)

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Menor **Resultado por unidades de reajuste**, debido a la disminución por concepto de corrección monetaria producto del menor saldo de deudores en los nueve primeros meses de 2022 respecto al mismo periodo del 2021.
- Mayores **Costos financieros**, debido al aumento de la tasa de interés para los financiamientos durante el 2022.
- Mayores **Ingresos financieros**, debido a mayores tasas de inversión.
- Menor resultado en **Otras ganancias (pérdida)**, debido principalmente a la reclasificación desde otras reservas del rubro patrimonio a resultado del ejercicio por la venta de la sociedad de Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., realizada el 13 de julio de 2022, en cumplimiento con la aplicación de la NIC 21.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del tercer trimestre de 2022 fue de MM\$ 959, cifra menor en MM\$ 1.233 respecto de los MM\$ 2.193 de igual periodo de 2021. En tanto, el impuesto acumulado de 2022 fue de MM\$ 172 (positivo), 119,3% menor respecto de los MM\$ 887 del mismo periodo de 2021, lo que significó una disminución en la tasa efectiva de impuestos, pasando de 8,2% en los primeros nueve meses de 2021 a -0,5% en igual periodo de 2022. La variación en la tasa efectiva de impuestos se explica por la mayor corrección monetaria del capital propio tributario del periodo, lo cual se suma al reconocimiento de impuestos que se generan producto de reconocer la venta, y consiguiente pérdida tributaria, de la sociedad de Paz

Realty Empreendimentos e Participações Ltda., realizada el 13 de julio de 2022 de la filial de Brasil.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del tercer trimestre de 2022 alcanzó los **MM\$ 8.595**, un incremento de MM\$ 1.085 respecto de los MM\$ 7.510 registrados en igual período de 2021. En tanto, la **utilidad acumulada de los controladores** a septiembre de 2022 alcanzó **MM\$ 29.524**, un aumento de MM\$ 19.974 respecto de los MM\$ 9.550 obtenidos en los nueve primeros meses de 2021. La mayor utilidad acumulada de la Compañía se explica por el mayor nivel de ingresos y un mejor margen bruto, compensado con un menor resultado fuera de explotación.

Con esto, el **retorno sobre ventas (ROS) acumulado en los nueve primeros meses de 2022 fue de 29,4%**, cifra mayor al 18,1% obtenido en igual periodo de 2021, mientras que el retorno sobre ventas (ROS) del tercer trimestre de 2022 alcanzó un 19,8%, una disminución respecto del 21,9% logrado en el tercer trimestre de 2021, explicado por una mayor ratio de GAV/ingresos y menor resultado fuera de la explotación.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del tercer trimestre de 2022 alcanzó los MM\$ 15.481, un aumento de MM\$ 3.881 respecto de los MM\$ 11.600 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 33,4%, cifra superior al 29,9% registrado en igual período de 2021.

El **EBITDA** acumulado a septiembre de 2022 fue de MM\$ 43.412, un incremento de MM\$ 30.338 respecto de los nueve meses de 2021. Por su lado, el **Margen EBITDA** del periodo alcanzó 35,4%, mayor respecto del 19,9% obtenido en el primer semestre de 2021. Esta variación se explica por un mayor nivel de ingresos en el periodo, un mayor margen bruto y menor ratio de GAV/ingresos.

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros y la corrección monetaria provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados en su etapa de construcción. Los anteriores son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a septiembre de 2022 alcanzaron a MM\$ 2.869, de los cuales MM\$ 2.422 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 447 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto, mientras que la corrección monetaria activada fue por MM\$ 4.572. En tanto, la depreciación y amortización a septiembre de 2022 fue de MM\$ 370.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 30-06-2022 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T22	3T21	9M22	9M21
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		9.430	9.797	31.810	10.844
Ingresos Financieros	Nota 26	(589)	(33)	(1.293)	(119)
Costos Financieros	Nota 26	524	166	1.384	393
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	1.060	871	2.422	1.255
Unidades por reajuste Activadas	Nota 10.1.1	2.205	1.287	4.572	1.806
Depreciación	Nota 25.2	65	73	225	166
Amortización	Nota 25.2	21	21	62	64
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 27	2.912	11	2.763	12
Diferencias de cambio	Nota 26	(54)	(99)	(122)	(196)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 26	(270)	(586)	381	(1.626)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 12	247	(63)	(142)	(237)
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		15.550	11.445	42.063	12.362

Estados Financieros al 30-06-2022 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T22	3T21	9M22	9M21
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	(247)	63	142	237
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 30.2	(0)	-	-	-
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 30.2	(196)	(59)	(191)	(195)
Ingresos Financieros	Nota 30.2	(53)	(3)	(123)	(6)
Costos Financieros	Nota 30.2	6	19	25	90
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	114	50	447	154
Depreciación	Nota 30.2	17	44	74	89
Amortización	Nota 30.2	3	2	8	7
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	0	-	0	-
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(14)	(203)	147	(377)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	260	227	719	684
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 12	41	12	101	29
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		(69)	155	1.349	712
EBITDA		15.481	11.600	43.412	13.074

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\$ 43.412 a septiembre de 2022.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	sept-22	dic-21	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	315.373	259.676	55.697	21,4%
Activos no corrientes	350.965	379.702	(28.738)	(7,6%)
Total Activos	666.337	639.378	26.959	4,2%
Pasivos corrientes	256.861	226.387	30.474	13,5%
Pasivos no corrientes	173.555	211.698	(38.143)	(18,0%)
Total Pasivos	430.416	438.085	(7.669)	(1,8%)
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	227.784	194.277	33.507	17,2%
Participaciones no controladoras	8.137	7.015	1.122	16,0%
Patrimonio	235.921	201.292	34.628	17,2%
Patrimonio Neto y Pasivos	666.337	639.378	26.959	4,2%
Deuda financiera	339.492	330.753	8.739	2,6%
Corto plazo	197.678	176.411	21.267	12,1%
Largo plazo	141.814	154.341	(12.527)	(8,1%)
Caja & equivalentes	22.160	34.612	(12.452)	(36,0%)
Deuda financiera neta	317.332	296.141	21.191	7,2%
ROE⁽¹⁾	21,7%	13,1%	-	8,7%
ROE Controlador⁽²⁾	20,8%	12,4%	-	8,4%

⁽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\$ 666.337 al 30 de septiembre de 2022, lo que equivale a un aumento del 4,2% respecto del cierre del año 2021. 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\$ 527.796.

En comparación a diciembre de 2021, los **Activos Corrientes** aumentaron 21,4%, explicado principalmente por un incremento en el Inventario corriente en MM\$ 78.504, compensado en parte por disminución en Efectivo y equivalentes al efectivo en MM\$ 12.339 y en Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes en MM\$ 12.328.

Los **Activos No Corrientes** se disminuyeron en 7,6%, explicado principalmente por la baja en Inventarios no corrientes de MM\$ 31.260.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 430.416 al 30 de septiembre de 2022, disminuyendo un 1,8% respecto de los MM\$ 438.085 al cierre de 2021. El principal ítem de los pasivos corresponde a Otros pasivos financieros (préstamos bancarios), alcanzando un total de MM\$ 339.492.

Al cierre de septiembre de 2022, los **Pasivos Corrientes** aumentaron en 13,5%, explicado principalmente por (i) un incremento en Otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 21.267 por giros de líneas de crédito de construcción asociadas a 12 proyectos en etapa de desarrollo que inician escrituración en menos de 12 meses (5 de éstos pasaron del no corriente al corriente durante este periodo) y reclasificación de la deuda asociada a 4 terrenos del no corriente al corriente, compensado por el pago de líneas de crédito de construcción asociadas a proyectos en etapa de escrituración y reclasificación de un proyectos del corriente al no corriente, y (ii) un aumento en Otros pasivos no financieros corrientes en MM\$ 9.568. Lo anterior fue compensado en parte por una disminución en Otras provisiones corrientes por MM\$ 6.512, relacionado principalmente al pago de dividendos.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron un 18,0%, debido principalmente a una disminución en Otros pasivos financieros no corrientes en MM\$ 12.527 por la reclasificación de la deuda del no corriente al corriente indicada en el punto anterior, compensado en parte por giros de créditos asociados al avance de obras de proyectos que inician escrituración en más de 12 meses y la deuda asociada a la compra de 3 terrenos, y una disminución en otros pasivos no financieros no corrientes en MM\$ 17.759 y cuentas por pagar no corriente por MM\$ 5.738.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 30 de septiembre de 2022 asciende a **MM\$ 235.921**, de los cuales **MM\$ 227.784** corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma, tanto el Patrimonio Total, como el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen un 17,2% en relación con el cierre de 2021. El aumento en el Patrimonio Total y Patrimonio de los Controladores se explica principalmente por la Ganancia total y la Ganancia de los controladores del ejercicio y en menor medida por el aumento en Otras reservas, relacionado con la variación del tipo de cambio utilizado para la conversión a pesos chilenos de las inversiones en la filial peruana Paz Centenario S.A. (La apertura de la variación del rubro Otras reservas se puede ver en la nota 22 de los Estados Financieros).

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	9M22	9M21	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	3.161	(44.342)	47.503	107,1%
Flujo de la Inversión	6.372	2.344	4.028	171,9%
Flujo del Financiamiento	(21.872)	13.971	(35.843)	(256,6%)
Total Flujo	(12.339)	(28.027)	15.688	(56,0%)

A septiembre del año 2022, la Compañía tuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 12.339. Por su parte, las actividades de la operación reflejaron un flujo positivo de MM\$ 3.161, explicado por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles, compensado en parte por el pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios por la construcción de obras en desarrollo, compras de terrenos e impuestos pagados en el periodo. En tanto, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo por MM\$ 21.872, explicado principalmente por pago de préstamos por la escrituración del periodo y por el pago de dividendos en el mes de mayo de 2022. Asimismo, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 6.372, principalmente retiros desde el negocio de Perú.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	sept-22	dic-21	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	1,23	1,15	0,08
Razón ácida ³	Veces	0,26	0,40	(0,14)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	58.512	33.289	25.223

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,23 a septiembre de 2022, cifra mayor respecto al 1,15 mostrado al cierre de diciembre 2021. Esta variación se explica principalmente por un aumento en el activo corriente, impulsado por el aumento de inventarios corrientes, en mayor proporción que el incremento del pasivo corriente.

La **razón ácida** al cierre del tercer trimestre fue 0,26, cifra menor respecto al 0,40 obtenido al cierre de 2021. 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 2022 fue de MM\$ 58.512, un incremento de MM\$ 25.223 respecto del cierre del año 2021. La variación se explica por un menor 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-22	dic-21	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	1,82	2,18	(0,35)
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	1,73	2,00	(0,27)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,44	1,64	(0,20)
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	59,7%	51,7%	8,0%
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	40,3%	48,3%	(8,0%)
Cobertura Gastos Financieros ¹⁰	Veces	24,0	48,3	(28,1)
Deuda Neta/EBITDA ¹¹	Veces	4,9	8,7	(3,8)

El **leverage total** a septiembre de 2022 fue de 1,82, inferior al 2,18 presentado en diciembre de 2021. Esta variación se explica por un aumento del patrimonio debido principalmente a la utilidad del periodo.

El **endeudamiento financiero** a septiembre de 2022 fue de MM\$ 339.492, lo que representa una relación con el patrimonio o leverage financiero de 1,44, cifra inferior al 1,64 registrado a diciembre de 2021. Esto se explica por un menor crecimiento de la deuda financiera en el período respecto al aumento del patrimonio.

El indicador de **cobertura de gastos financieros** acumulado al cierre de septiembre de 2022 alcanzó 24,0 veces, reflejando una disminución respecto al acumulado al cierre de diciembre de 2021, que presentaba un índice de 48,3 veces. Esta disminución se da principalmente por los mayores gastos financieros del periodo, producto de las mayores tasas de interés del año 2022.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA**, a septiembre de 2022 alcanzó 4,9 veces, cifra menor a las 8,7 veces registradas al cierre de 2021. Esta variación se explica por el aumento del EBITDA móvil 12 meses en 288,9%, compensado en parte por un aumento de un 7,2% en la deuda financiera neta, relacionada con el giro de líneas de financiamientos de construcción de proyectos y compra 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 Neta/Ebitda = (Deuda Financiera - Caja y Equivalentes) / Ebitda (período móvil 12 meses)

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	sept-22	dic-21	VAR.
Total de activos ¹²	MM\$	666.337	639.378	26.959
Rotación de inventarios ¹³	Veces	0,37	0,39	(0,02)
Permanencia de inventarios ¹⁴	Días	975	935	39

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	sept-22	sept-21	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁵	%	21,7%	7,5%	14,3%
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁶	%	20,8%	7,4%	13,4%
Rentabilidad activo ¹⁷	%	7,0%	2,3%	4,7%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁸	%	8,8%	3,1%	5,7%
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁹	%	29,4%	18,1%	11,3%
Margen EBITDA ²⁰	%	35,4%	19,9%	15,5%

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	sept-22	sept-21	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	107.733	55.123	95,4%
Costos de explotación	MM\$	(62.964)	(36.230)	73,8%
Ganancia bruta	MM\$	44.769	18.894	137,0%
Gastos financieros	MM\$	(1.384)	(393)	252,6%
R.A.I.I.D.A.I.E. ²¹	MM\$	43.412	13.074	232,0%
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	31.682	9.957	218,2%
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	29.524	9.550	209,1%
EBITDA ²²	MM\$	43.412	13.074	232,0%
Utilidad por acción ²³	\$	151,8	47,3	220,6%

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 2022 presenta un total de 39 proyectos (27 en Chile y 12 en Perú), de las cuales 38 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	10	10	2.635	11.637	2.015	8.220	73	463	547	2.953	79,2%
En Desarrollo	16	16	4.108	15.348	-	-	1.871	5.681	2.237	9.668	42,5%
Total Chile	26	26	6.743	26.985	2.015	8.220	1.944	6.144	2.784	12.621	58,7%

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	10	2	404	949	388	903	16	45	-	0	100,0%
En Desarrollo		8	1.521	3.874	-	-	582	1.552	939	2.322	38,3%
Departamentos	10	10	1.925	4.823	388	903	598	1.597	939	2.323	51,2%
Escriturando	2	4	495	574	345	390	136	167	14	17	97,2%
En Desarrollo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casas	2	4	495	574	345	390	136	167	14	17	97,2%
Total Perú	12	14	2.420	5.397	733	1.293	734	1.764	953	2.340	60,6%

Total residencial	38	40	9.163	32.383	2.748	9.513	2.678	7.908	3.737	14.961	59,2%
--------------------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------

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	9.012	862	-	-	1.018	98	7.993	764	11,3%

El portafolio habitacional presenta 9.163 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 32.383. De este total, 2.748 unidades con un valor de MUF 9.513 se encuentran escrituradas y entregadas, 2.678 unidades con un valor de venta de MUF 7.908 se encuentran con promesas de compraventa y 3.737 unidades por un monto de MUF 14.961 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 59,2% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 30 de septiembre de 2022, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 561, las que alcanzan un valor de MUF 2.971. Es decir, el 19,9% 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 26 proyectos, de los cuales 10 se encuentran en escrituración y 16 en desarrollo. Los 10 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 79,2%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 16 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 42,5%.

El portafolio en Perú presenta 12 proyectos compuestos de 14 etapas, de las cuales 10 corresponden a etapas de departamentos y 4 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 2 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 100,0%. Por otro lado, las 8 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 38,3%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, las 4 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 97,2%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 30 de septiembre de 2022 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 9.714. De este total, MUF 8.681 aportarán a los ingresos proporcionales de la Compañía. A nivel consolidado, MUF 7.648 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 1.033 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 2022, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2022	2023	2024	2025	Total Proporcional
1T	-	655	1.483	-	
2T	-	402	112	702	
3T	-	2.059	928	-	
4T	1.029	1.303	10	-	
TOTAL	1.029	4.418	2.532	702	8.681
Chile	800	4.133	2.122	702	
Perú	229	285	411	-	
TOTAL	1.029	4.418	2.532	702	8.681

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 2022, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		3T22	3T21	% Var.	9M22	9M21	% Var.	3T22	3T21	% Var.	9M22	9M21	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.506	1.479	1,8%	3.894	2.528	54,0%	610	1.055	(42,2%)	1.207	4.983	(75,8%)
	Perú	197	112	76,7%	892	347	156,7%	256	447	(42,6%)	880	993	(11,4%)
	TOTAL	1.703	1.591	7,0%	4.786	2.876	66,4%	867	1.503	(42,3%)	2.087	5.976	(65,1%)
	Unidades												
	Chile	498	504	(1,2%)	1.250	603	107,3%	97	302	(67,9%)	217	1.490	(85,4%)
	Perú	123	90	36,7%	437	260	68,1%	92	196	(53,1%)	320	458	(30,1%)
	TOTAL	621	594	4,5%	1.687	863	95,5%	189	498	(62,0%)	537	1.948	(72,4%)
	Precio Prom. (UF)												
	Chile	3.024	2.935	3,0%	3.115	4.193	(25,7%)	6.289	3.495	80,0%	5.562	3.344	66,3%
	Perú	1.602	1.239	29,3%	2.040	1.336	52,7%	2.788	2.283	22,1%	2.750	2.169	26,8%
	TOTAL	2.742	2.678	2,4%	2.837	3.332	(14,9%)	4.585	3.018	51,9%	3.886	3.068	26,7%
Comercial Chile MUF		-	11	(100,0%)	4	24	(82,1%)	14	11	25,9%	18	29	(38,4%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.506	1.490	1,0%	3.898	2.552	52,8%	624	1.066	(41,5%)	1.225	5.012	(75,6%)
	Perú	197	112	76,7%	892	347	156,7%	256	447	(42,6%)	880	993	(11,4%)
TOTAL		1.703	1.602	6,3%	4.790	2.899	65,2%	880	1.514	(41,9%)	2.105	6.005	(64,9%)

El tercer trimestre de 2022 registra una escrituración de MUF 1.703, lo que representa un aumento de 6,3% respecto de igual período del año 2021. Esta variación se explica por los mayores niveles de escrituración en Chile y principalmente en Perú, con aumentos de MUF 15 y MUF 86, respectivamente. En los primeros nueve meses de 2022 se realizaron escrituras por un total de MUF 4.790, lo que representa un aumento de 65,2% respecto al mismo periodo del año anterior. Al igual que a nivel trimestral, la mayor escrituración en Chile se debe a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que entre diciembre de 2021 y septiembre de 2022 se inició la escrituración de cinco proyectos en Chile, con una venta potencial neta de IVA de MUF 4.271. Por su parte, en el mismo periodo de 2020-2021 hubo tres inicios de escrituración en Chile con una venta potencial neta de IVA de MUF 3.363. Por su parte, en el mismo periodo de 2022 en Perú se inició la escrituración de dos proyectos, con una venta potencial neta de IGV de MUF 628, mientras que en el mismo periodo de 2021 hubo 2 proyectos de casa que iniciaron escrituración con una venta potencial neta de IGV de MUF 237.

Por otro lado, las promesas del tercer trimestre de 2022 alcanzaron las MUF 880, una disminución de MUF 634 (41,9%) respecto del tercer trimestre de 2021, debido principalmente a un menor nivel de promesas en Chile por MUF 443 y en Perú por MUF 191. A nivel acumulado, las promesas a septiembre de 2022 presentan una baja de MMUF 3.900 (64,9%) respecto del mismo periodo de 2021, llegando a MUF 2.105. Estas variaciones significativas responden a la restricción en el acceso a créditos hipotecarios, alzas de tasas, efecto inflacionario, lo que adicionalmente ha repercutido en un escenario incierto y desafiante de cara a lograr acuerdos con compradores institucionales.

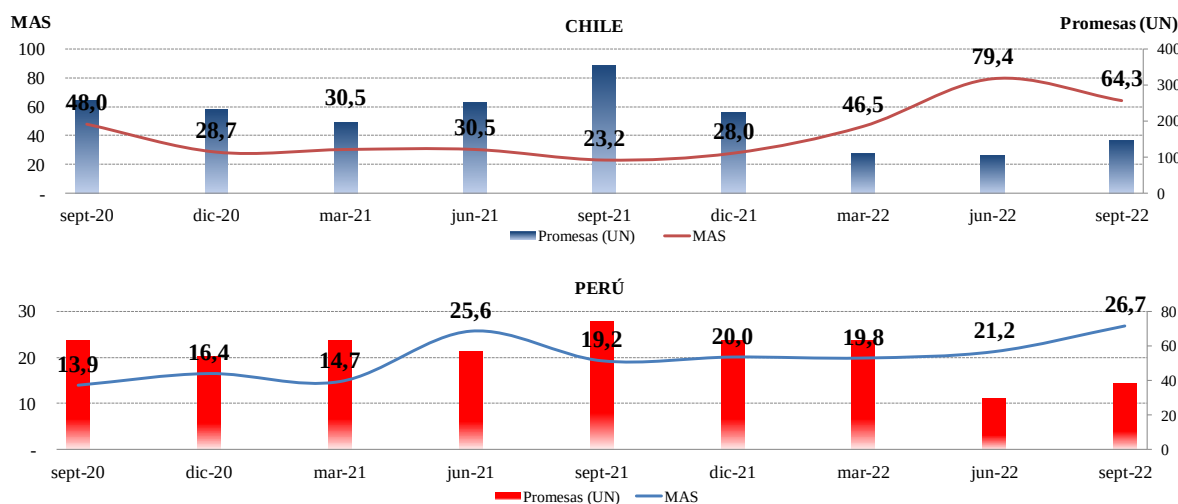
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 30 de septiembre de 2022, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que todas las escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 64,3 meses para Chile y 26,7 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 una disminución en el MAS entre junio del 2022 (79,4) y septiembre del 2022 (64,3). Esta variación se debe fundamentalmente a mayores velocidades de ventas observadas en el periodo.

Para el caso de Perú, se aprecia un alza en este indicador a septiembre de 2022, pasando de 21,2 al cierre del 2T22 a 26,7 al cierre del 3T22. El aumento del MAS de Perú se explica principalmente por el lanzamiento del proyecto Ciudad Verde etapa 5.

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 2022 un banco de 29 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 44 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 8.791 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 7.730.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	25	40	7.926	7.448
Perú	4	4	865	282
Total	29	44	8.791	7.730

6. Análisis de riesgo

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

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

7. Análisis del sector

Chile:

Según información proporcionada por Info Inmobiliario²⁴ a septiembre de 2022, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el tercer trimestre de 2022 alcanzó 4.758 unidades, un 8,7% menor a las 5.210 del segundo trimestre de 2022. De este total, 4.007 (84,2%) unidades fueron departamentos y 751 (15,8%) fueron casas, experimentando una disminución de 8,0% los departamentos y una disminución de 12,2% las casas con respecto al trimestre anterior. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el tercer trimestre del año alcanzó MMUF 20,7, un 1,8% menor a los MMUF 21,1 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 16,2 corresponden a departamentos y MMUF 4,5 a casas, experimentando una disminución de 1,1% y de 4,4%, respectivamente.

A continuación, se refleja la variación del tercer trimestre del año 2022, en comparación con el trimestre anterior:

	Venta 3T22		Variación % 3T22 / 2T22	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	4.007	16,2	-8,0%	-1,1%
Casas	751	4,5	-12,2%	-4,4%
Total	4.758	20,7	-8,7%	-1,8%

A nivel acumulado, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana alcanzó las 14.528 unidades, un 46,9% menor a las 27.364 en igual periodo de 2021. Del total a septiembre 2022, 12.068 (83,1%) unidades fueron departamentos y 2.460 (16,9%) fueron casas, experimentando disminuciones de 43,5% y 59,1%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en los primeros nueve meses del año alcanzó MMUF 61,8, un 44,2% menor a los MMUF 110,9 alcanzados en igual periodo de 2021. De este total, MMUF 46,5 corresponden a departamentos y MMUF 15,3 a casas, experimentando decrecimientos de 40,7% y 52,8%, respectivamente.

En el siguiente cuadro se muestra la variación de los nueve meses de 2022, en comparación con el mismo periodo del año anterior:

	Venta 9M22		Variación % 9M22 / 9M21	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	12.068	46,5	-43,5%	-40,7%
Casas	2.460	15,3	-59,1%	-52,8%
Total	14.528	61,8	-46,9%	-44,2%

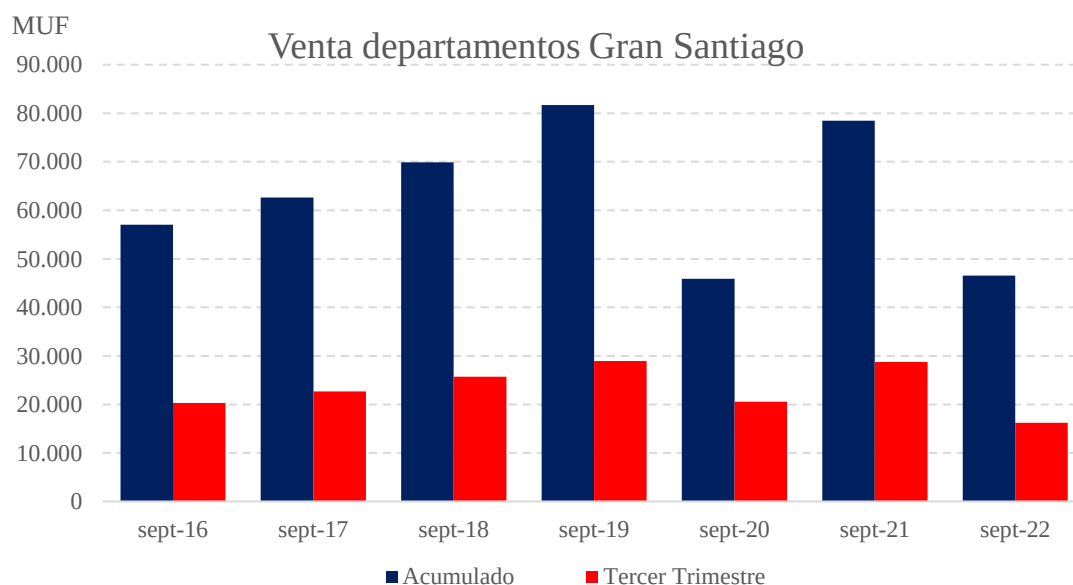
²⁴ Info Inmobiliario es una plataforma de inteligencia inmobiliaria que permite monitorear y establecer las tendencias de la industria en Chile. Este instrumento es elaborado por TocToc.com.

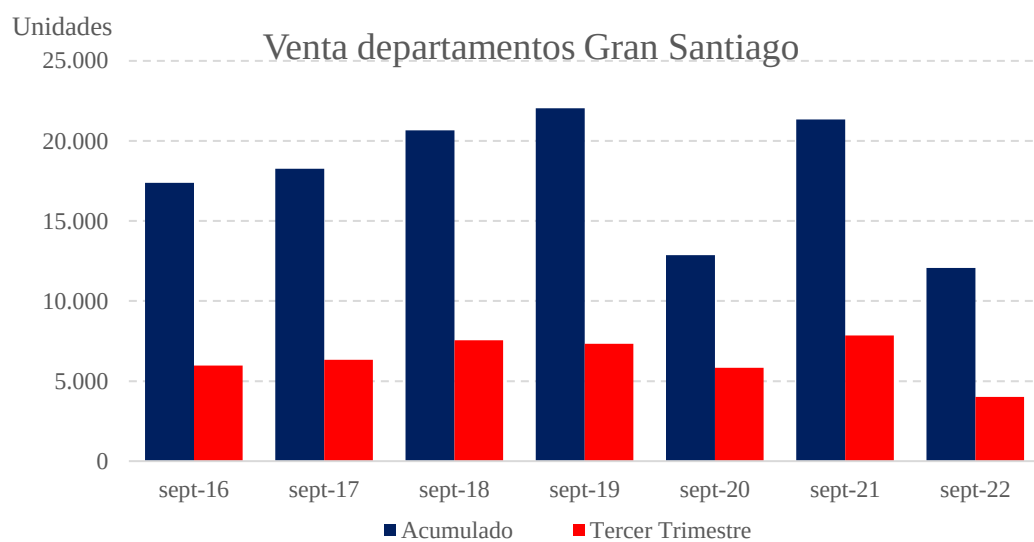
Al cierre de septiembre de 2022 había una oferta de 78.519 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 89,7% representaban departamentos y 10,3% casas. Esta oferta total aumentó 3,6% en los últimos 3 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de un 3,2% y 7,3%, respectivamente.

En el siguiente cuadro se muestra la variación en unidades de la oferta de viviendas al cierre del tercer trimestre del año 2022, en comparación con el trimestre anterior:

	Oferta 3T22 Unidades	Variación % 3T22 / 2T22 Unidades
Departamentos	70.461	3,2%
Casas	8.058	7,3%
Total	78.519	3,6%

De acuerdo a los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar una disminución en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana al comparar las ventas del tercer semestre de 2022 con las ventas del mismo periodo de 2021, con una disminución de 43,7% en el segmento departamentos. Esta tendencia también se observa en unidades vendidas, con una disminución de 49,0% en departamentos. Por otro lado, la oferta en unidades de departamentos en la Región Metropolitana creció 3,2% entre 3T22 y 2T22.





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 2022			Stock Potencial ² próximos 12M - Sept 2022			Stock Disponible ¹ - Sept 2021		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	117.097	86.357	620	219.452	195.096	1.920	107.343	75.991	558
Oficinas	2.195	1.811	5	32.584	29.375	200	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	119.292	88.168	625	252.036	224.471	2.120	107.343	75.991	558

PERU

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Sept 2022			Stock Potencial ² próximos 12M - Sept 2022			Stock Disponible ¹ - Sept 2021		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	6.324	3.162	150	-	-	-	3.350	1.675	112
Deptos	1.567	783	16	28.506	14.253	243	1.596	798	43
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	7.891	3.945	166	28.506	14.253	243	4.947	2.473	155

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 2022 aún no se ha dado inicio a las obras.

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		
Permisos en M ²	Sept 2022	Sept 2021	Permisos en M ²	Sept 2022	Sept 2021
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	333.110	137.292	Deptos	65.039	78.181
Oficinas	12.413	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	345.523	137.292	Total	65.039	78.181

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	Sept 2022		Sept 2021		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Sept 2022		Sept 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	1.737	26	6.001	101
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	145	1	712	10
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	1.882	27	6.713	111

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Sept 2022		Sept 2021		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Sept 2022		Sept 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	119.092	1.195	37.098	431	Deptos	1.279	8	3.360	23
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	346	3	399	4	Otros	205	1	131	1
Total	119.438	1.198	37.496	435	Total	1.484	9	3.490	24

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Sept 2022		Sept 2021		Inmuebles Sobre UF 9.000	Sept 2022		Sept 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	1.297	6	Deptos	10.568	16	27.794	37
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	228	1	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	228	1	1.297	6	Total	10.568	16	27.794	37

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	sep-22			sep-21		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	132.676	105.809	1.245	75.550	60.635	598
Oficinas	145	101	1	712	498	10
Otros	780	585	5	529	529	5
Total	133.600	106.495	1.251	76.791	61.663	613

PERU

Inmuebles hasta UF 1000	Sept 2022		Sept 2021		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Sept 2022		Sept 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	324	10	784	30	Casas	7.690	177	4.177	118
Deptos	18	1	181	6	Deptos	3.055	54	3.930	80
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	117	11	Otros	-	-	117	2
Total	341	11	1.082	47	Total	10.744	231	8.224	200

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Sept 2022		Sept 2021		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Sept 2022		Sept 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	170	2	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	19.302	193	337	4	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	811	9	Otros	-	-	-	-
Total	19.472	195	1.148	13	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Sept 2022		Sept 2021		Inmuebles Sobre UF 9.000	Sept 2022		Sept 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	sept-22			sept-21		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	8.183	4.091	189	4.961	2.480	148
Deptos	22.375	11.187	248	4.448	2.224	90
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	1.045	523	22
Total	30.558	15.279	437	10.454	5.227	260

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometidas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

CHILE

Inmueble	Promesado - Sept 2022					Promesado - Sept 2021				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	40.504	31.555	211	16.557	144	148.798	113.920	1.482	12.669	108
Oficinas	555	499	3	231	3	866	693	9	-	-
Otros	862	862	6	-	-	1.146	788	8	-	-
Total	41.921	32.916	220	16.788	147	150.810	115.400	1.499	12.669	108

PERU

Inmueble	Promesado - Sept 2022					Promesado - Sept 2021				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	3.032	1.516	59	2.135	51	5.283	2.642	144	2.410	74
Deptos	27.126	14.521	261	2.929	35	24.612	12.306	314	2.042	36
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	30.158	16.037	320	5.063	86	29.896	14.948	458	4.452	110

8.1.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA

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

CHILE			PERÚ		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	jun-22	jun-21		jun-22	jun-21
Casas	-	-	Casas	4,5	5,1
Deptos	3,7	3,4	Deptos	2,0	5,4
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 segundo trimestre de 2022 y 2021 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de junio de 2022 y 2021.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	jun-22	jun-21		jun-22	jun-21
Casas	-	-	Casas	0,71	0,64
Deptos	0,44	0,41	Deptos	1,43	0,75
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2022 (no auditado) y 31 de diciembre de 2021

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	21.734.346	34.073.618
Otros activos financieros, corrientes	6	425.198	537.943
Otros activos no financieros, corrientes	7	29.059.299	27.358.997
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	7.333.661	19.661.370
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	6.012.753	5.388.979
Inventarios, corrientes	10	247.951.063	169.447.441
Activos por impuestos, corrientes	11	2.856.279	3.207.351
Total Activos Corrientes		315.372.599	259.675.699
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	94.775	3.555.630
Derechos por cobrar, no corrientes	8	3.054.774	196.216
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	6.634.278	5.459.350
Inventarios, no corrientes	10	279.845.062	311.105.102
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	25.855.538	29.345.032
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	648.598	548.155
Plusvalía	14	279.686	279.686
Propiedades, planta y equipo	15	637.762	559.766
Derechos de uso	18	3.557.453	3.617.428
Activos por impuestos diferidos	16	30.356.640	25.035.791
Total Activos No Corrientes		350.964.566	379.702.156
TOTAL ACTIVOS		666.337.165	639.377.855

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 2022 (no auditado) y 31 de diciembre de 2021

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	197.678.026	176.411.489
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	394.467	351.896
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	17.764.986	16.261.463
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	3.031.679	559.082
Otras provisiones, corrientes	20	3.756.222	10.268.273
Pasivos por impuestos, corrientes	11	4.235.762	2.102.724
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	29.999.917	20.432.008
Total Pasivos Corrientes		256.861.059	226.386.935
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	141.813.971	154.341.395
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.407.942	3.474.023
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	0	5.737.525
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	21.298.819	22.712.515
Otras provisiones, no corrientes	20	1.104.249	1.696.266
Pasivos por impuestos diferidos	16	0	47.480
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	5.930.168	23.689.238
Total Pasivos No Corrientes		173.555.149	211.698.442
TOTAL PASIVOS		430.416.208	438.085.377
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		157.546.428	130.461.426
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	6.584.387	162.694
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		227.784.005	194.277.310
Participaciones no controladoras	22	8.136.952	7.015.168
Patrimonio Total		235.920.957	201.292.478
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		666.337.165	639.377.855

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 terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados)
 (Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	107.732.880	55.123.231	42.735.259	35.493.676
Costo de ventas	25	(62.963.886)	(36.229.680)	(26.893.936)	(23.646.483)
Ganancia bruta		44.768.994	18.893.551	15.841.323	11.847.193
Otros ingresos, por función	24	633.768	50.055	183.257	33.772
Gasto de administración	25	(10.620.813)	(9.873.253)	(3.825.212)	(2.688.846)
Otras ganancias (pérdidas)	27	(2.763.344)	(12.266)	(2.911.643)	(10.689)
Ingresos financieros	26	1.292.717	118.949	589.451	32.626
Costos financieros	26	(1.384.068)	(392.530)	(524.072)	(165.627)
Participación en negocios conjuntos	12	141.969	237.359	(247.051)	63.497
Diferencias de cambio	26	121.924	196.462	53.790	98.649
Resultado por unidades de reajuste	26	(381.456)	1.625.996	270.067	585.939
GANANCIA ANTES IMPUESTO		31.809.691	10.844.323	9.429.910	9.796.714
Gasto por impuestos a las ganancias	28	171.588	(887.484)	(959.184)	(2.192.639)
GANANCIA PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		31.981.279	9.956.839	8.470.726	7.603.875
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas		(298.865)	0	0	0
GANANCIA		31.682.414	9.956.839	8.470.726	7.603.875
Ganancia (pérdida), atribuible a:					
Ganancia (pérdida), propietarios controladora		29.523.950	9.550.221	8.594.501	7.510.103
Ganancia (pérdida), no controladoras	22	2.158.464	406.618	(123.775)	93.772
GANANCIA		31.682.414	9.956.839	8.470.726	7.603.875
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		104,19	33,70	30,33	26,50
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	104,19	33,70	30,33	26,50
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas					
Ganancias (pérdida) diluida por acción		104,19	33,70	30,33	26,50
Ganancias (pérdida) diluida por acción		104,19	33,70	30,33	26,50

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

Reporte Trimestral 2T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-01-2021 al 30-09-2021 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2021 al 30-09-2021 M\$
Ganancia (Pérdida)		31.682.414	9.956.839	8.470.726	7.603.875
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	3.481.697	(152.026)	2.075.092	1.044.800
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		3.481.697	(152.026)	2.075.092	1.044.800
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		3.481.697	(152.026)	2.075.092	1.044.800
Total Otro Resultado Integral		3.481.697	(152.026)	2.075.092	1.044.800
Total Resultado Integral		35.164.111	9.804.813	10.545.818	8.648.675
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		33.005.647	9.398.195	10.669.593	8.554.903
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	2.158.464	406.618	(123.775)	93.772
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		35.164.111	9.804.813	10.545.818	8.648.675

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

Reporte Trimestral 2T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

2022										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2022		52.492.611	11.160.579	304.357	(141.663)	162.694	130.461.426	194.277.310	7.015.168	201.292.478
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	29.523.950	29.523.950	2.158.464	31.682.414
Otro resultado integral		0	0	3.481.697	0	3.481.697	0	3.481.697	0	3.481.697
Resultado integral		0	0	3.481.697	0	3.481.697	29.523.950	33.005.647	2.158.464	35.164.111
Dividendos		0	0	0	0	0	(2.438.948)	(2.438.948)	0	(2.438.948)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	2.494.158	445.838	2.939.996	0	2.939.996	(1.036.680)	1.903.316
Total de cambios en patrimonio		0	0	5.975.855	445.838	6.421.693	27.085.002	33.506.695	1.121.784	34.628.479
Saldo final período 30/06/2022	23	52.492.611	11.160.579	6.280.212	304.175	6.584.387	157.546.428	227.784.005	8.136.952	235.920.957

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 30/06/2021	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

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

Reporte Trimestral 2T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 (no auditados) (Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09- 2021
		M\$	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		121.589.469	61.125.818
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(116.321.949)	(102.736.449)
Otras (salidas) entradas por actividades de operación		320.608	1.822.458
Intereses pagados		(1.296.760)	(305.470)
Intereses recibidos		1.292.717	118.949
Impuestos a las ganancias (pagados)		(2.712.630)	(5.061.584)
Otras entradas de efectivo		289.397	694.465
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		3.160.852	(44.341.813)
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	7.129.037	2.606.883
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	12	(301.080)	0
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	13	5.043	0
Compras de activos intangibles	13	(167.635)	(53.352)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	295	607
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(293.959)	(210.360)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		6.371.701	2.343.778
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17,5	94.536.655	65.659.716
Total importes procedentes de préstamos		94.536.655	65.659.716
Préstamos de entidades relacionadas		6.731.158	13.220.568
Pagos de préstamos	17,5	(105.955.443)	(54.192.004)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(7.470.958)	(5.569.984)
Pagos por arrendamientos		(362.053)	(330.217)
Dividendos pagados		(9.351.184)	(4.817.276)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(21.871.825)	13.970.803
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(12.339.272)	(28.027.232)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(12.339.272)	(28.027.232)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		34.073.618	59.809.423
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	21.734.346	31.782.191

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

Camila Martín Peigneguy

Camila.martin@pazcorp.cl

Gerente de Finanzas

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.