

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del periodo finalizado al 30 de septiembre de 2023 comparados con los Estados Financieros del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **Utilidad** de **MM\$ 5.685** en el tercer trimestre de 2023. Así, la **Utilidad acumulada** al cierre del periodo alcanzó **MM\$ 11.031**, una disminución de **MM\$ 18.493** respecto de los **MM\$ 29.524** obtenidos en septiembre de 2022, explicada principalmente por un menor volumen de escrituración en el periodo, además de un menor margen bruto asociado.
- Los **Ingresos de Actividades Ordinarias** del trimestre fueron de **MM\$ 53.873**, mientras que los **ingresos acumulados** a septiembre 2023 alcanzaron **MM\$ 98.017**, una disminución de 9,0% respecto de los **MM\$ 107.733** registrados a septiembre de 2022. Lo anterior producto de inicios de escrituración de proyectos con un menor avance de ventas, respecto a igual periodo de 2022.
- La **Ganancia Bruta** del tercer trimestre fue **MM\$ 14.475**, con lo cual la **Ganancia Bruta acumulada** de los nueve meses alcanzó **MM\$ 28.723**, una disminución de 35,8% respecto del 2022. El resultado se explica principalmente por un menor nivel de escrituración y mayores costos de construcción y financieros asociados. De esta manera el **Margen Bruto** para el periodo fue de 29,3%, inferior al 41,6% registrado en 2022, pero más cercano a los márgenes históricos de la compañía.
- Los **Gastos de Administración y Venta (GAV)** del tercer trimestre de 2023 alcanzaron **MM\$ 4.951**. Con esto, el GAV acumulado registró **MM\$ 12.968**, asociado principalmente a proyectos terminados y a efectos inflacionarios.
- El **EBITDA** acumulado registró **MM\$ 26.097**, menor respecto de los **MM\$ 43.412** obtenidos en igual periodo de 2022. Por su parte, el **Margen EBITDA** alcanzó un **24,3%**.
- El **Retorno Sobre Ventas (ROS)** a septiembre de 2023 fue de **11,8%**, en línea con lo planificado para el periodo.
- El **Retorno Sobre Patrimonio (ROE)** del mismo periodo fue de **9,3%**, inferior al 18,6% obtenido al cierre del año 2022.
- Las **escrituras** firmadas en el trimestre alcanzaron **MUF 1.714**, con lo cual la **escrituración acumulada** a septiembre de 2023 alcanzó **MUF 3.506**, en línea con lo planificado, pero menor en 26,8% respecto de igual periodo de 2022 (explicado precedentemente en los ingresos de actividades ordinarias).
- Las **promesas** del trimestre alcanzaron **MUF 1.356**. Así, las **promesas acumuladas** cerraron en **MUF 3.367**, un aumento de 60,0% respecto de las **MUF 2.105** obtenidas en los primeros nueve meses de 2022 producto de la mayor actividad durante este periodo. El **backlog de promesas** por escriturar al cierre del trimestre fue de **MUF 9.280**, similar al cierre del mismo trimestre del año 2022.
- El **Leverage Financiero** al cierre del periodo fue de **1,71 veces** en comparación con el obtenido en diciembre de 2022 de 1,57 veces.

Tabla de Contenidos

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

1. Hechos destacados del trimestre

i. Inicios de venta e inicios de escrituración

Durante el tercer trimestre de 2023, se inició la venta del proyecto IV Centenario ubicado en la comuna de las Condes en la región Metropolitana de Santiago.

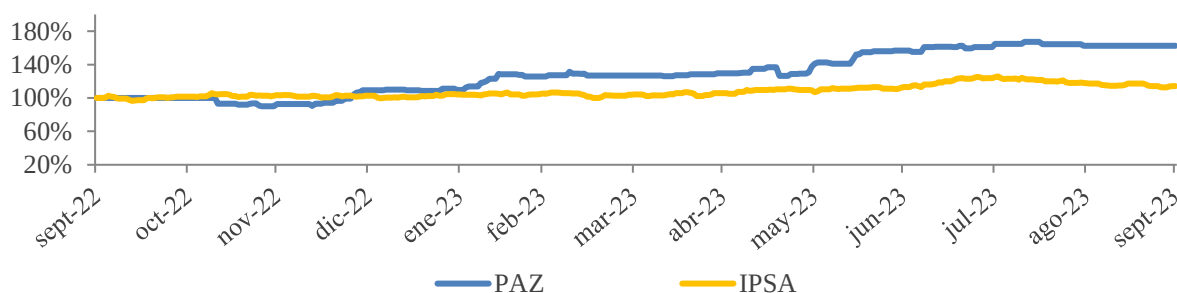
A su vez, se inició la escrituración del proyecto de oficinas WorkIN en la comuna de Lo Barnechea, y se concretó la escrituración del 100% del Edificio Prat Lira ubicado en la comuna de Santiago, adquirido por un comprador institucional.

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

Precio Acción (\$)	3T2023	3T2022	12M 3T-23	12M 3T-22
Cierre	556	342	556	342
Max	572	383	572	402
Min	531	251	308	251
Patrimonio Bursátil (MM\$)	157.553	96.912	157.553	96.912
Utilidad/acción (\$)	19,8	30,3	68,7	151,8

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

Evolución Acción Paz Corp S.A. | IPSA 12 meses móviles (Base 100)



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.¹

3. Resultados consolidados

Los Estados Financieros de Paz Corp S.A. son confeccionados aplicando la norma NIIF 11. De esta manera las filiales y coligadas en donde Paz posee control conjunto se consolidan a través del mecanismo de valor patrimonial (VP). Respecto de esto último, el efecto más relevante se presenta en los negocios de la Compañía en Perú a través de su filial Inversiones Paz Centenario S.A., así como en algunos proyectos en Chile, los cuales no son posibles de consolidar línea a línea dado que Paz tiene un 50% de participación de dichas sociedades bajo el esquema de control conjunto.

¹ Series sin ajustes por efecto de dividendos.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	3T23	3T22	% VAR.	9M23	9M22	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	53.873	42.735	26,1%	98.017	107.733	(9,0%)
Costo de ventas	(39.399)	(26.894)	46,5%	(69.294)	(62.964)	10,1%
Ganancia bruta	14.475	15.841	(8,6%)	28.723	44.769	(35,8%)
Margen bruto	26,9%	37,1%		29,3%	41,6%	
Gastos de administración y venta	(4.951)	(3.825)	29,4%	(12.968)	(10.621)	22,1%
Resultado de explotación	9.523	12.016	(20,7%)	15.755	34.148	(53,9%)
Resultado fuera de explotación	(1.311)	(2.586)	(49,3%)	(3.352)	(2.338)	43,4%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	8.212	9.430	(12,9%)	12.402	31.810	(61,0%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.884)	(959)	96,4%	(792)	172	(561,7%)
Ganancia procedente de oper. discontinuadas	-	-	-	-	(299)	-
Ganancia (pérdida)	6.329	8.471	(25,3%)	11.610	31.682	(63,4%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	643	(124)	619,7%	579	2.158	(73,2%)
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	5.685	8.595	(33,9%)	11.031	29.524	(62,6%)
ROS⁽¹⁾	11,7%	19,8%		11,8%	29,4%	
EBITDA⁽²⁾	15.965	15.481	4,7%	26.097	43.412	(39,9%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	28,2%	33,4%		24,3%	35,4%	
Tasa efectiva de Impuestos	22,9%	10,2%		6,4%	(0,5%)	
Ganancia (pérdida) controlador 12 meses	19.556	43.015	(54,5%)	19.556	43.015	(54,5%)

⁽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 29.2 de los Estados Financieros.

Estado de Resultados (millones de CLP)	Negocios Conjuntos						Conciliación		NIIF	
	Chile (*)		Perú		Totales		Ajuste		Paz Corp	
	9M23	9M22	9M23	9M22	9M23	9M22	9M23	9M22	9M23	9M22
Ingresos de actividades ordinarias	99.316	109.435	7.980	13.246	107.296	122.681	(9.279)	(14.948)	98.017	107.733
Costo de ventas	(70.419)	(64.161)	(6.286)	(11.168)	(76.706)	(75.330)	7.412	12.366	(69.294)	(62.964)
Ganancia bruta	28.896	45.274	1.694	2.077	30.590	47.351	(1.868)	(2.582)	28.723	44.769
Margen bruto	29,1%	41,4%	21,2%	15,7%	28,5%	38,6%	20,1%	17,3%	29,3%	41,6%
Gastos de administración y venta	(12.336)	(10.674)	(2.614)	(1.843)	(14.950)	(12.517)	1.982	1.896	(12.968)	(10.621)
Resultado de explotación	16.561	34.600	(920)	234	15.641	34.834	114	(686)	15.755	34.148
Resultado fuera de explotación	(3.472)	(3.214)	113	(1)	(3.359)	(3.215)	7	877	(3.352)	(2.338)
Ganancia (pérdida) antes imp.	13.089	31.386	(807)	232	12.281	31.619	121	191	12.402	31.810
Gastos por impt. a la ganancia	(910)	447	238	(84)	(672)	363	(121)	(191)	(792)	172
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	(299)	-	-	-	(299)	-	-	-	(299)
Ganancia (pérdida)	12.179	31.534	(569)	148	11.529	31.682	(0)	0	11.610	31.682
Ganancia atrib. a part. no control.	579	2.158	-	-	579	2.158	-	-	579	2.158
Ganancia atrib. a prop. de control.	11.600	29.376	(569)	148	11.031	29.524	-	-	11.031	29.524
EBITDA	26.437	42.472	(339)	940	26.097	43.412	-	-	26.097	43.412
% EBITDA / Ingresos	26,6%	38,8%	(4,3%)	7,1%	24,3%	35,4%	-	-	24,3%	35,4%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el tercer trimestre de 2023, alcanzaron MM\$ 53.873, cifra mayor a los MM\$ 42.735 de igual periodo de 2022. En tanto, en los primeros 9 meses de 2023 alcanzaron MM\$ 98.017, cifra 9,0% menor respecto de los MM\$ 107.733 del mismo periodo en 2022, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3T23	3T22	VAR	% VAR.	9M23	9M22	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	53.191	42.182	11.009	26,1%	96.155	106.064	(9.909)	(9,3%)
Venta de serv. prof. y de constr.	384	286	97	33,9%	1.091	953	138	14,5%
Otros arriendos	299	267	32	11,9%	771	716	55	7,7%
Total Ingresos Ordinarios	53.873	42.735	11.138	26,1%	98.017	107.733	(9.716)	(9,0%)

El mayor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la mayor venta de inmuebles en Chile debido a que en el periodo se inició la escrituración de un proyecto (venta potencial neta de MUF 1.050), el cual se escrituró en su totalidad durante el mismo periodo, en adición a un mayor stock disponible para escriturar en comparación al tercer trimestre del 2022.

A nivel acumulado, los ingresos de explotación disminuyeron 9,0% como resultado de una menor venta de inmuebles por MM\$ 9.909 debido en gran medida, a que los proyectos que iniciaron su escrituración durante el periodo tenían asociados un menor porcentaje de promesas de compraventa que aquellos que iniciaron su escrituración durante el mismo periodo del año pasado. Al cierre de septiembre de 2023, hubo 6 inicios de escrituración con una venta potencial neta de IVA de MUF 3.963, mientras que, en el mismo periodo del 2022, existieron 3 inicios de escrituración con venta potencial neta de IVA de MUF 2.749.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 39.399, un aumento de MM\$ 12.505 respecto de los MM\$ 26.894 en 2022. Acumulado a septiembre de 2023, éstos alcanzaron los MM\$ 69.294, mayor en 10,1% respecto de los MM\$ 62.964 del mismo periodo de 2022. La variación se debe principalmente al menor margen bruto asociado a los proyectos en escrituración producto de los aumentos de costos de construcción y costos financieros evidenciados en los últimos 2 años.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del tercer trimestre de 2023 fue de MM\$ 14.475, una disminución de MM\$ 1.367 comparado con igual período del año anterior. Acumulado a septiembre, la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 28.723, menor en MM\$ 16.046 respecto de 2022, explicado por el menor nivel de escrituración y al mismo tiempo, con mayores costos asociados a los proyectos en escrituración. De esta forma, el **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre un 26,9%, inferior al 37,1% alcanzado en el tercer trimestre de 2022. De manera acumulada, el **Margen Bruto** del 2023 fue de 29,3%, en línea con lo planificado, pero inferior al 41,6% obtenido a septiembre de 2022.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 4.951, lo que representa un aumento de 29,4% respecto del mismo trimestre de 2022. Por su parte, a septiembre de 2023, el GAV fue MM\$ 12.968, mayor en 22,1% respecto de igual periodo de 2022.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	3T23	3T22	VAR	% VAR.	9M23	9M22	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	2.034	1.638	397	24,2%	5.264	4.860	405	8,3%
Gastos de comercialización	850	390	460	117,7%	1.864	1.211	654	54,0%
Gastos de oficina y otros gastos	1.751	1.603	148	9,2%	5.055	3.952	1.103	27,9%
Amortización derechos de uso	118	108	10	9,7%	349	311	38	12,1%
Depreciación del activo fijo	180	65	114	175,8%	378	225	153	68,0%
Amortización intangible	18	21	(3)	(15,1%)	57	62	(5)	(8,1%)
Total Gastos	4.951	3.825	1.126	29,4%	12.968	10.621	2.347	22,1%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

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

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** presentó una ganancia de MM\$ 9.523 durante el trimestre, lo que representa una disminución de MM\$ 2.493 respecto del resultado de MM\$ 12.016 alcanzados en el tercer trimestre de 2022. Acumulado a septiembre de 2023, el Resultado Operacional fue de MM\$ 15.755, menor que los MM\$ 34.148 obtenido al cierre de septiembre de 2022. Lo anterior se explica principalmente por un menor nivel de ingresos, menor Margen Bruto y mayores Gastos de Administración y Ventas, explicados anteriormente.

El **Margen Operacional** a septiembre de 2023 fue de 16,1%, menor respecto del margen de 31,7% obtenido en igual periodo de 2022. El menor Margen Operacional se debe principalmente al menor Margen Bruto (explicado precedentemente) y al aumento en el ratio GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una pérdida de MM\$ 1.311 en el trimestre, mientras que en el mismo periodo del año anterior se registró una pérdida de MM\$ 2.586. Al cierre de septiembre de 2023, se acumuló una pérdida de MM\$ 3.352 en comparación a la pérdida de MM\$ 2.338 registrados el mismo periodo de 2022.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3T23	3T22	VAR	% VAR.	9M23	9M22	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	54	183	(129)	(70,6%)	77	634	(556)	(87,8%)
Ingresos financieros	354	589	(236)	(40,0%)	1.196	1.293	(97)	(7,5%)
Costos financieros	(1.563)	(524)	(1.039)	198,2%	(3.726)	(1.384)	(2.342)	169,2%
Diferencias de cambio	4	54	(50)	(92,7%)	(63)	122	(185)	(151,5%)
Resultado por uni. de reajuste	(186)	270	(456)	(168,9%)	(727)	(381)	(345)	90,6%
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(27)	(247)	220	(89,0%)	(181)	142	(323)	(227,2%)
Otras ganancias (pérdidas)	53	(2.912)	2.965	101,8%	71	(2.763)	2.835	102,6%
Resul. fuera de explotación	(1.311)	(2.586)	1.275	(49,3%)	(3.352)	(2.338)	(1.014)	43,4%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Mayores **Costos financieros**, debido principalmente al aumento de la tasa de interés en las obligaciones financieras, sumado a un mayor volumen de deuda asociada a proyectos escriturando.
- Mayor resultado en **Otras ganancias (pérdidas)**, dado el reconocimiento de la pérdida originada en el año 2022, por la reclasificación del ítem otras reservas como componente de patrimonio a resultado producto de 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 2023 fue de MM\$ 1.884 cifra mayor en un 96,4% respecto de los MM\$ 959 de igual periodo en 2022. En tanto, el gasto por impuesto acumulado dentro de los primeros 9 meses fue de MM\$ 792, mayor a los MM\$ 172 positivos del mismo periodo de 2022, lo que significó un aumento en la tasa efectiva de impuestos que pasó de -0,5% en 2022 a 6,4% al cierre de septiembre de 2023. La variación en la tasa efectiva de impuestos se explica principalmente por el reconocimiento de impuestos que se generaron en el año 2022, producto de reconocer la venta y consiguiente pérdida tributaria de la sociedad Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del trimestre alcanzó los **MM\$ 5.685**, una disminución de 33,9% respecto de los MM\$ 8.595 registrados en el mismo trimestre del año anterior. En tanto, la **utilidad acumulada de los controladores** a septiembre de 2023 alcanzó **MM\$ 11.031**, una disminución de 62,6% respecto de los MM\$ 29.524 obtenidos al cierre de septiembre de 2022. La menor utilidad de la Compañía proviene del menor nivel de ingresos, sumado a un menor Margen Bruto y un aumento del GAV e impuestos.

Con esto, el **Retorno Sobre Ventas (ROS) acumulado se situó en un 11,8%**, cifra menor al 29,4% obtenido en igual periodo de 2022. En línea con las divulgaciones de los párrafos anteriores, dicha disminución es explicada principalmente por un menor Margen Bruto, un mayor ratio de GAV/Ingresos y una mayor tasa de impuestos.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del trimestre alcanzó MM\$ 15.965, aumento de 3,1% respecto de los MM\$ 15.481 obtenidos en el mismo periodo del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para el trimestre actual alcanzó un 28,2%, cifra inferior al 33,4% registrado en septiembre de 2022.

El **EBITDA** acumulado fue de MM\$ 26.097, menor en un 39,9% respecto los primeros nueve meses de 2022. Por su lado, el **Margen EBITDA** acumulado alcanzó 24,3%, menor respecto del 35,4% obtenido al cierre de septiembre de 2022. Esta variación va en línea con el análisis para los ítems mencionados anteriormente respecto del desempeño de ingresos de explotación, Margen Bruto y un aumento en el ratio de GAV/Ingresos.

Para el cálculo del EBITDA, se debe considerar que 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 conceptos anteriores son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros determinados al cierre de septiembre de 2023 alcanzaron un monto de MM\$ 4.772, de los cuales MM\$ 4.520 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 251 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto, mientras que la corrección monetaria activada fue por MM\$ 4.978. En tanto, la depreciación y amortización al cierre del periodo fue de MM\$ 532.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 30-09-2023 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T23	3T22	9M23	9M22
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		8.212	9.430	12.402	31.810
Ingresos Financieros	Nota 25	(354)	(589)	(1.196)	(1.293)
Costos Financieros	Nota 25	1.563	524	3.726	1.384
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	2.895	1.060	4.520	2.422
Unidades por reajuste Activadas	Nota 10.1.1	3.162	2.205	4.978	4.572
Depreciación	Nota 24.2	180	65	378	225
Amortización	Nota 24.2	18	21	57	62
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	(53)	2.912	(71)	2.763
Diferencias de cambio	Nota 25	(4)	(54)	63	(122)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 25	186	(270)	727	381
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 12	27	247	181	(142)
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		15.831	15.550	25.766	42.063

Estados Financieros al 30-09-2022 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		3T23	3T22	9M23	9M22
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	(27)	(247)	(181)	142
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 29.2	-	(0)	-	-
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 29.2	(3)	(196)	(121)	(191)
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(11)	(53)	(57)	(123)
Costos Financieros	Nota 29.2	30	6	44	25
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	62	114	251	447
Depreciación	Nota 29.2	35	17	88	74
Amortización	Nota 29.2	3	3	8	8
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	(0)	0	0	0
Diferencias de cambio	Nota 29.2	6	(14)	2	147
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	30	260	240	719
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 12	9	41	56	101
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		134	(69)	231	1.349
EBITDA		15.965	15.481	26.097	43.412

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\$ 26.097 a septiembre de 2023.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	sep-23	dic-22	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	330.548	289.986	40.563	14,0%
Activos no corrientes	395.860	398.133	(2.273)	(0,6%)
Total Activos	726.408	688.119	38.208	5,6%
Pasivos corrientes	350.661	260.713	89.948	34,5%
Pasivos no corrientes	140.033	202.926	(62.892)	(31,0%)
Total Pasivos	490.695	463.639	27.056	5,8%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	232.537	220.852	11.604	5,3%
Participaciones no controladoras	3.177	3.628	(451)	(12,4%)
Patrimonio	235.714	224.480	11.233	5,0%
Patrimonio Neto y Pasivos	726.408	688.119	38.289	5,6%
Deuda financiera	402.679	353.157	49.522	14,0%
Corto plazo	309.131	190.129	119.002	62,6%
Largo plazo	93.548	163.028	(69.480)	(42,6%)
Caja & equivalentes	33.800	24.322	9.478	39,0%
Deuda financiera neta	368.879	328.835	40.044	12,2%
ROE⁽¹⁾	9,3%	18,6%	-	(9,3%)
ROE Controlador⁽²⁾	8,7%	17,7%	-	(9,0%)

⁽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\$ 726.408 al 30 de septiembre de 2023, lo que equivale a un aumento del 5,6% respecto del cierre del año 2022. El principal ítem de los activos corresponde a Inventarios (inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos destinados a proyectos), alcanzando un total de MM\$ 569.288.

En comparación a diciembre de 2022, los **Activos Corrientes** aumentaron 14,0%, explicado principalmente por un aumento en Otros Activos Financieros por MM\$ 24.791 y en Inventarios por MM\$ 26.264, compensado parcialmente por una disminución en Efectivo y Equivalentes de Efectivo por MM\$ 15.313. Por su parte, los **Activos No Corrientes** disminuyeron en 0,6%, principalmente por la reducción en Inventarios No Corrientes en MM\$ 2.181.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 490.695 al 30 de septiembre de 2023, aumentando un 5,8% respecto de los MM\$ 463.639 al cierre de 2022. El principal ítem de los pasivos corresponde a Otros Pasivos Financieros (préstamos financieros y préstamos con otras instituciones financieras), alcanzando un total de MM\$ 402.679.

Al cierre de septiembre de 2023, los **Pasivos Corrientes** subieron en 34,5%, explicado principalmente por un incremento en Otros Pasivos Financieros en MM\$ 119.002 derivado de la reclasificación de deuda asociada a 10 terrenos y 4 proyectos desde el largo al corto plazo y por giros de líneas de créditos asociados a proyectos en construcción (respecto de junio de 2023, se reclasificó la deuda asociada a 3 terrenos para los pasivos financieros no corrientes). La variación anterior, es compensada parcialmente por una disminución de Otras Provisiones corrientes por MM\$ 12.632 asociada al pago de dividendos, Pasivos por Impuestos Corrientes por MM\$ 5.960 y de Otros Pasivos No Financieros por MM\$ 5.500.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron un 31,0%, debido a una reducción en Otros Pasivos Financieros por MM\$ 69.480, producto de las reclasificaciones al corriente explicadas precedentemente, compensado en parte por los giros de los proyectos en desarrollo.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 30 de septiembre de 2023 asciende a **MM\$ 235.714**, de los cuales **MM\$ 232.537** corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma, el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen un 5,0% y 5,3%, respectivamente, con relación al cierre de 2022. 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.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	9M23	9M22	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(24.709)	3.161	(27.869)	(881,7%)
Flujo de la Inversión	1.524	6.372	(4.848)	(76,1%)
Flujo del Financiamiento	7.872	(21.872)	29.744	136,0%
Total Flujo	(15.313)	(12.339)	(2.974)	24,1%

A septiembre del 2023, la Compañía tuvo un **Flujo de Efectivo** negativo de MM\$ 15.313. Por su parte, las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo de MM\$ 24.709, explicado por pagos a proveedores en el suministro de bienes y servicios por la construcción de obras en desarrollo, intereses e impuestos pagados en el periodo, compensado por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles. En tanto, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 1.524. De igual manera, las actividades de financiamiento generaron un flujo positivo por MM\$ 7.872, explicado mayormente por giros asociados a préstamos de

largo plazo por proyectos en construcción, compensado en parte por pago de préstamos e intereses del periodo y el pago del dividendo.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	sep-23	dic-22	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	0,94	1,11	(0,17)
Razón ácida ³	Veces	0,23	0,26	(0,03)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	(20.113)	29.273	(49.466)

El **Índice de Liquidez Corriente** fue de 0,94 a septiembre de 2023, cifra menor respecto al 1,11 al cierre de diciembre 2022, lo cual se explica principalmente por un aumento del pasivo corriente asociado al aumento del pasivo financiero (proveniente de las reclasificaciones de deuda al pasivo corriente mencionadas antes) que fue compensado por el aumento inventarios corrientes por MM\$ 26.264.

La **Razón Ácida** al cierre de septiembre de 2023 fue 0,23, cifra menor respecto al 0,26 obtenido al cierre de 2022. Esto se explica por el aumento en los pasivos corrientes que fue compensado por el aumento en los activos corrientes descontados de inventario corriente.

En tanto, el **Capital de Trabajo** de la Compañía a septiembre de 2023 fue de MM\$ 20.113 (negativo), una disminución respecto de los MM\$ 29.273 (positivo) del cierre del año 2022, pero un aumento de MM\$ 24.035, respecto de los MM\$ 53.308 (negativo) del cierre de junio de 2023. La variación se explica por la compensación de las variaciones mencionadas en pasivos financieros corrientes y activos corrientes.

² Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

³ Razón Ácida = (Activo Corriente – Inventario Corriente) / Pasivo Corriente.

⁴ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	sep-23	dic-22	VAR.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	2,08	2,07	0,02
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	1,94	1,96	(0,02)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,71	1,57	0,14
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	71,5%	56,2%	15,2%
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	28,5%	43,8%	(15,2%)
Cobertura Gastos Financieros ¹⁰	Veces	4,3	22,6	(18,2)
Deuda Neta/EBITDA ¹¹	Veces	9,3	5,8	3,5

El **Leverage Total** a septiembre de 2023 fue de 2,08 veces, similar al 2,07 presentado en diciembre de 2022.

El **endeudamiento financiero** a septiembre de 2023 registró MM\$ 402.679, lo que representa una relación con el Patrimonio o Leverage Financiero de 1,71, cifra mayor al 1,57 presentado a diciembre de 2022. Esto se explica por un mayor crecimiento de la deuda financiera (asociado a la construcción de proyectos en desarrollo) en el periodo respecto al aumento del patrimonio.

El indicador de **Cobertura de Gastos Financieros** acumulado al cierre de septiembre de 2023 alcanzó 4,3 veces, reflejando una disminución respecto al acumulado al cierre de diciembre de 2022, que presentaba un índice de 22,6 veces, pero un aumento respecto de junio de 2023 que presentaba un índice de 2,9 veces. La variación respecto de diciembre de 2022 se explica principalmente por los mayores gastos financieros, producto del aumento de tasas de la deuda bancaria, sumado a la menor utilidad del periodo.

En cuanto al ratio de **Deuda Neta sobre EBITDA**, a septiembre de 2023 alcanzó 9,3 veces, cifra mayor a las 5,8 veces registradas al cierre de 2022. Esta variación se explica en tanto por la disminución del EBITDA móvil a 12 meses en 30,4%, y por un aumento de 14,0% en el total de pasivos financieros.

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	sep-23	dic-22	VAR.
Total de activos ¹²	MM\$	726.408	688.119	38.269
Rotación de inventarios ¹³	Veces	0,42	0,45	(0,03)
Permanencia de inventarios ¹⁴	Días	866	807	60

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	sep-23	sep-22	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁵	%	9,3%	21,7%	(12,4%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁶	%	8,7%	20,8%	(12,1%)
Rentabilidad activo ¹⁷	%	2,9%	7,0%	(4,0%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁸	%	3,8%	8,8%	(5,1%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁹	%	11,8%	29,4%	(17,6%)
Margen EBITDA ²⁰	%	24,3%	35,4%	(11,1%)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	sep-23	sep-22	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	98.017	107.733	(9,0%)
Costos de explotación	MM\$	(69.294)	(62.964)	10,1%
Ganancia bruta	MM\$	28.723	44.769	(35,8%)
Gastos financieros	MM\$	(3.726)	(1.384)	169,2%
R.A.I.I.D.A.I.E. ²¹	MM\$	26.097	43.412	(39,9%)
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	11.610	31.682	(63,4%)
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	11.031	29.524	(62,6%)
EBITDA ²²	MM\$	26.097	43.412	(39,9%)
Utilidad por acción ²³	\$	69,0	151,8	(54,5%)

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 2023 presenta un total de 40 proyectos (28 en Chile y 12 en Perú), de los cuales 39 corresponden a proyectos habitacionales y 1 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	13	13	2.908	13.660	2.040	9.130	97	501	771	4.029	73,5%
En Desarrollo	15	15	4.016	16.086	-	-	1.930	6.674	2.086	9.412	48,1%
Total Chile	28	28	6.924	29.746	2.040	9.130	2.027	7.175	2.857	13.441	58,7%

PERÚ

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	12	2	274	658	236	503	18	65	20	91	92,7%
En Desarrollo	12	12	2.377	5.554	-	-	833	1.951	1.544	3.603	35,0%
Total Perú	12	14	2.651	6.212	236	503	851	2.015	1.564	3.694	41,0%
Total	40	43	9.575	35.958	2.276	9.632	2.878	9.190	4.421	17.135	53,8%

El portafolio presenta 9.575 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 35.958. De este total, 2.276 unidades con un valor de MUF 9.632 se encuentran escrituradas y entregadas, 2.878 unidades con un valor de venta de MUF 9.190 corresponden a promesas de compraventa y 4.421 unidades por un monto de MUF 17.135 se registran disponibles para la venta. Con esto, el 53,8% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 30 de septiembre de 2023, 791 unidades estaban disponibles para entrega inmediata (proyectos disponibles en escrituración), alcanzando un valor de MUF 4.120, que representa un 24,0% del monto total disponible para la venta, un aumento de 2,0% respecto del porcentaje mostrado a junio de 2023.

El portafolio de proyectos en Chile se compone de 28 proyectos, de los cuales 13 se encuentran en escrituración y 15 en desarrollo. Los 13 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 73,5%. Mientras tanto, los 15 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 48,1%.

El portafolio en Perú presenta 12 proyectos compuestos de 14 etapas. De estas etapas, 2 se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 92,7% y 12 están en desarrollo con un avance en promesas de compraventa del 35,0%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 30 de septiembre de 2023, el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 9.280. A nivel consolidado, MUF 7.339 serán registradas en la línea de ingresos, y las restantes MUF 1.941 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 2023, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2023	2024	2025	2026	Total
1T	-	1.444	214	145	
2T	-	453	2194	6	
3T	-	1.037	41	73	
4T	2.191	1.233	193	56	
TOTAL	2.191	4.167	2.642	279	9.280
Chile	1.661	3.171	2.275	140	7.247
Perú	530	997	367	139	2.033
TOTAL	2.191	4.167	2.642	279	9.280

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 2023, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		3T23	3T22	% Var.	9M23	9M22	% Var.	3T23	3T22	% Var.	9M23	9M22	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.572	1.506	4,4%	2.998	3.894	(23,0%)	1.023	610	67,7%	2.373	1.207	96,6%
	Perú	109	197	(44,6%)	474	892	(46,8%)	319	256	24,2%	991	880	12,6%
	TOTAL	1.681	1.703	(1,3%)	3.472	4.786	(27,5%)	1.341	867	54,8%	3.364	2.087	61,2%
	Unidades												
	Chile	562	498	12,9%	994	1.250	(20,5%)	294	97	203,1%	642	217	195,9%
	Perú	35	123	(71,5%)	181	437	(58,6%)	134	92	45,7%	393	320	22,8%
	TOTAL	597	621	(3,9%)	1.175	1.687	(30,3%)	428	189	126,5%	1.035	537	92,7%
	Precio Prom. (UF)												
	Chile	2.797	3.024	(7,5%)	3.016	3.115	(3,2%)	3.479	6.289	(44,7%)	3.696	5.562	(33,6%)
	Perú	3.117	1.602	94,5%	2.619	2.040	28,4%	2.377	2.788	(14,7%)	2.521	2.750	(8,3%)
	TOTAL	2.815	2.742	2,7%	2.955	2.837	4,2%	3.134	4.585	(31,6%)	3.250	3.886	(16,4%)
Comercial Chile MUF		33	-	100,0%	35	4	719,3%	14	14	5,8%	4	18	(78,4%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.604	1.506	6,6%	3.032	3.898	(22,2%)	1.037	624	66,3%	2.377	1.225	94,1%
	Perú	109	197	(44,6%)	474	892	(46,8%)	319	256	24,2%	991	880	12,6%
TOTAL		1.714	1.703	0,6%	3.506	4.790	(26,8%)	1.356	880	54,0%	3.367	2.105	60,0%

Durante el trimestre se registró una escrituración de MUF 1.714, lo que representa un incremento de 0,6% respecto de igual período del año 2022. De manera acumulada, se concretaron escrituras por un total de MUF 3.506, lo que representa una disminución de 26,8% respecto al mismo periodo del año anterior. La menor escrituración en Chile se explica por la menor venta de inmuebles, debido principalmente a que durante el 2023 se inició la escrituración de seis proyectos con una venta potencial (neta de IVA) de MUF 3.963, mientras que en el año 2022 se inició la escrituración de tres proyectos con una venta potencial (neta de IVA) de MUF 2.749 (sumado al stock disponible para escriturar por dos inicios de escrituración en diciembre de 2021). Por su parte, la baja en escrituración en Perú en los primeros nueve meses del año 2023 se explica porque hubo un inicio de escrituración con una venta potencial neta de IGV de MUF 379, mientras que en el mismo periodo del año 2022 hubo dos proyectos que iniciaron escrituración con una venta potencial neta de IGV de MUF 628.

Por otro lado, las promesas del tercer trimestre de 2023 alcanzaron las MUF 1.356, un aumento del 54,0% comparado a las MUF 880 del tercer trimestre de 2022, debido principalmente a un mayor nivel de promesas en Chile por MUF 413. A nivel acumulado, las promesas presentan

un aumento del 60,0% respecto de los nueve primeros meses de 2022, llegando a MUF 3.367. El aumento en las promesas en Chile es consistente con la recuperación del mercado observada a partir del último trimestre de 2022.

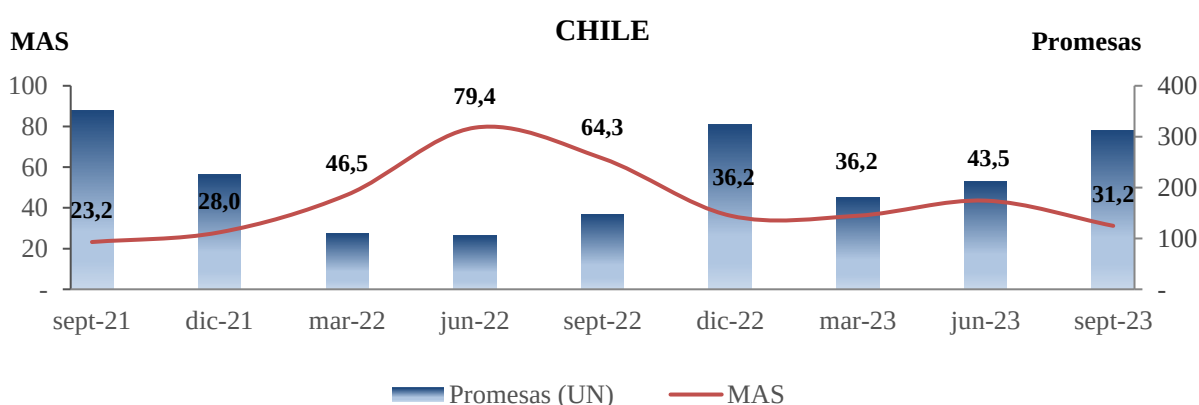
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

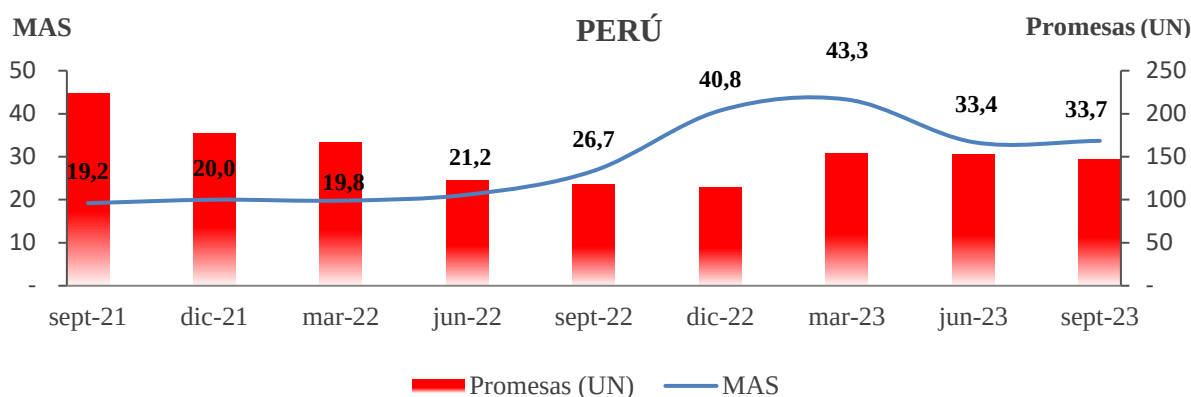
Al 30 de septiembre de 2023, el indicador de los Meses Para Agotar Stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escritura de entrega inmediata pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 31,2 meses para Chile y 33,7 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 prometadas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades prometadas y no escrituradas.

En el caso de Chile, se presenta una disminución del indicador MAS entre junio del 2023 (43,5) y septiembre del 2023 (31,2). Esta variación se debe fundamentalmente al aumento gradual en velocidad de venta observado en los últimos tres meses del 2023 versus las observadas al primer trimestre de año.

Para el caso de Perú, el MAS se mantuvo similar al del trimestre anterior, pasando de un 33,4 a un 33,7 al cierre de los tres meses finalizados en junio y septiembre, respectivamente. Esto se produce por la similar velocidad de venta en los últimos trimestres.

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 2023, un banco de 23 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 37 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 7.097 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 6.765.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	22	36	6.933	6.672
Perú	1	1	164	93
Total	23	37	7.097	6.765

6. Análisis de riesgo

Tanto el mercado inmobiliario como la industria de la construcción presentan riesgos inherentes dada su naturaleza cíclica, por lo que pueden verse afectados de manera importante por los cambios en las condiciones económicas locales y globales, normativas de la autoridad y otras variables que pueden impactar los costos y precios de las viviendas, así como la capacidad adquisitiva de los clientes, lo que tiene impacto directo e indirecto en ventas, utilidades y liquidez de la Compañía. Así también, la empresa está 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 riesgo que pueden afectar al desempeño de la Compañía, como también las políticas de mitigación que la administración desarrolla para abordar dichos riesgos, podrán ser encontrados en la Nota 3 de los Estados Financieros.

7. Análisis del sector

Chile:

Según información proporcionada por Info Inmobiliario²⁴ a septiembre de 2023, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el tercer trimestre de 2023 alcanzó 6.370 unidades, un 6,9% mayor a las 5.959 del segundo trimestre de 2023. De este total, 5.333 (83,7%) unidades fueron departamentos y 1.037 (16,3%) fueron casas, experimentando un aumento de 8,7% en departamentos y una disminución de 1,6% en casas con respecto al trimestre anterior. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el tercer trimestre del año alcanzó MMUF 26,3, un 13,7% mayor a los MMUF 23,1 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 21,0 corresponden a departamentos y MMUF 5,3 a casas, experimentando un incremento en el valor transado de 14,4% y de 10,9%, respectivamente.

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

	Venta 3T23		Variación % 3T23 / 2T23	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	5.333	21,0	8,7%	14,4%
Casas	1.037	5,3	-1,6%	10,9%
Total	6.370	26,3	6,9%	13,7%

Respecto a las ventas acumuladas a septiembre, de acuerdo con los valores entregados por el reporte Info Inmobiliario, se puede apreciar un aumento en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana, con un 15,9% de aumento en el valor transado en el segmento departamentos en relación con el cierre de septiembre de 2022. Por otro lado, en unidades vendidas, se observa un incremento de 15,6% en departamentos.

En el cuadro a continuación muestra la comercialización de viviendas de manera acumulada de este periodo con relación a septiembre de 2022:

	Venta 9M23		Variación % 9MT23 / 9M22	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	13.945	53,9	15,6%	15,9%
Casas	2.951	14,0	20,0%	-8,7%
Total	16.896	67,9	16,3%	9,8%

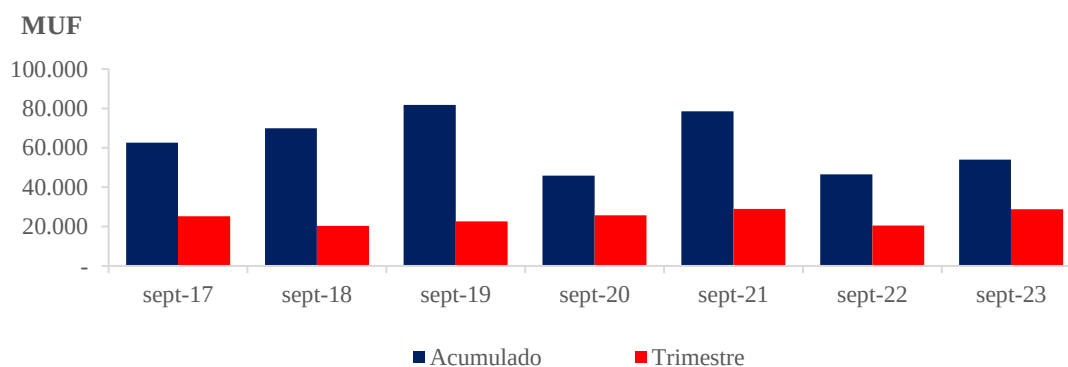
²⁴ Info Inmobiliario es una plataforma de inteligencia inmobiliaria que permite monitorear y establecer las tendencias de la industria en Chile. Este instrumento es elaborado por TocToc.com.

Al cierre de septiembre de 2023, había una oferta de 78.105 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 88,8% representaban departamentos y 11,2% casas. Esta oferta total disminuyó 0,5% en los últimos 3 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de un -0,2% y -2,4%, respectivamente.

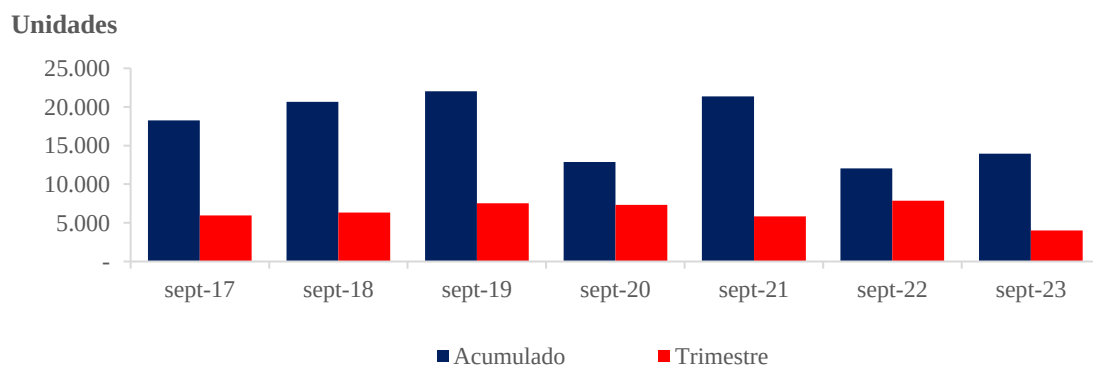
En el siguiente cuadro se muestra la variación en unidades de la oferta de viviendas al cierre del tercer trimestre del año 2023, en comparación con el trimestre anterior:

	Oferta 3T23	Variación % 3T23 / 2T23
	Unidades	Unidades
Departamentos	69.377	-0,2%
Casas	8.728	-2,4%
Total	78.105	-0,5%

Venta departamentos Gran Santiago



Venta departamentos Gran Santiago



Perú:

Según información de NexoInmobiliario a septiembre de 2023, el total de viviendas vendidas en la región de Lima alcanzó 4.540 unidades, un 10,8% mayor a las 4.099 del segundo trimestre de 2023. El monto total de viviendas transadas en el tercer trimestre del año alcanzó MMS/. 2.060, un 5,6% mayor a los MMS/. 1.952 logrado en el trimestre anterior.

	Venta 3T23		Variación % 3T23 / 2T23	
	Unidades	MMS/.	Unidades	MMUF
Total	4.540	2.060	10,8%	5,6%

Al cierre de septiembre de 2023, había una oferta de 37.533 unidades de viviendas nuevas. Dicha oferta total aumentó 4,7% en los últimos 3 meses

	Oferta 3T23	Variación % 3T23 / 2T23
	Unidades	Unidades
Total	37.533	4,7%

Al comparar las ventas del tercer trimestre de 2023 con las ventas del mismo periodo de 2022, se observa un aumento de 8,1% en unidades y 8,5% en MMS/. Por último, la oferta en unidades de departamentos en la región de Lima aumentó 11,1% entre el tercer trimestre de 2022 y 2023.

8. Anexos

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

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

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Sep 2023			Stock Potencial ² próximos 12M - Sep 2023			Stock Disponible ¹ - Sep 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	133.182	104.440	695	292.195	235.752	2.403	117.097	86.357	620
Oficinas	33.548	30.006	179	8.058	6.998	33	2.195	1.811	5
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	166.730	134.446	874	300.252	242.750	2.436	119.292	88.168	625

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Sep 2023			Stock Potencial ² próximos 12M - Sep 2023			Stock Disponible ¹ - Sep 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	412	206	9	-	-	-	6.324	3.162	150
Deptos	5.230	2.615	29	110.888	55.444	1.386	1.567	783	16
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	5.642	2.821	38	110.888	55.444	1.386	7.891	3.945	166

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 2023 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	Sep 2023	Sep 2022	Permisos en M ²	Sep 2023	Sep 2022
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	356.560	333.110	Deptos	-	65.039
Oficinas	-	12.413	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	356.560	345.523	Total	-	65.039

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

CHILE			PERÚ		
Backlog	MM\$ Sep 2023	MM\$ Sep 2022	Backlog	MM\$ Sep 2023	MM\$ Sep 2022
Casas	-	-	Casas	56	1.411
Deptos	548.539	532.318	Deptos	88.960	60.011
Oficinas	-	18.229	Oficinas	-	-
Otros	3.058	2.863	Otros	-	-
Total	551.597	553.411	Total	89.016	61.422

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	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	1.424	20	1.737	26
Oficinas	80	1	145	1
Otros	-	-	-	-
Total	1.505	21	1.882	27

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	83.577	884	119.092	1.195
Oficinas	850	6	-	-
Otros	136	1	346	3
Total	84.563	891	119.438	1.198

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	6.441	36	1.279	8
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	205	1
Total	6.441	36	1.484	9

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	11.644	43	-	-
Oficinas	323	1	-	-
Otros	594	2	228	1
Total	12.560	46	228	1

Inmuebles sobre UF 9.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	4.696	8	10.568	16
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	4.696	8	10.568	16

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	Sep 2023			Sep 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	107.782	97.763	991	132.676	105.809	1.245
Oficinas	1.253	1.113	8	145	101	1
Otros	730	-	3	780	585	5
Total	109.765	98.876	1.002	133.600	106.495	1.251

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	352	11	324	10
Deptos	69	2	18	1
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	421	13	341	11

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	3.462	76	7.690	177
Deptos	433	7	3.055	54
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	3.895	83	10.744	231

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	170	2
Deptos	4.178	35	19.302	193
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	4.178	35	19.472	195

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	8.417	49	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	8.417	49	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Sep 2023		Sep 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	251	1	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	251	1	-	-

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

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	Sep-23			Sep-22		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	3.815	1.907	87	8.183	4.091	189
Deptos	13.347	6.674	94	22.375	11.187	248
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	17.162	8.581	181	30.558	15.279	437

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 30 de septiembre de 2023 y 2022.

CHILE

Inmueble	Promesado - Sep 2023					Promesado - Sep 2022				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	85.633	72.723	641	11.785	65	40.504	31.555	211	16.557	144
Oficinas	138	121	1	742	6	608	547	3	231	3
Otros	261	261	1	-	-	862	862	6	-	-
Total	86.032	73.105	643	12.527	71	41.973	32.964	220	16.788	147

PERÚ

Inmueble	Promesado - Sep 2023					Promesado - Sep 2022				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	209	104	4	618	15	3.032	1.516	59	2.135	51
Deptos	35.653	24.956	389	3.681	43	27.126	14.521	261	2.929	35
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	35.862	25.060	393	4.299	58	30.158	16.037	320	5.063	86

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	
	Sep 2023	Sep 2023		Sep 2023	Sep 2023
Casas	-	-	Casas	1,8	4,5
Deptos	3,7	3,7	Deptos	4,4	2,0
Oficinas	67,1	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del último trimestre y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre del trimestre.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	Sep 2023	Sep 2023		Sep 2023	Sep 2023
Casas	-	-	Casas	1,76	0,71
Deptos	0,42	0,44	Deptos	0,62	1,43
Oficinas	0,04	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2023 (no auditado) y 31 de diciembre de 2022

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	30-09-2023 M\$	31-12-2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	8.577.248	23.890.192
Otros activos financieros, corrientes	6	25.222.705	431.893
Otros activos no financieros, corrientes	7	29.358.697	29.923.779
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	13.865.869	10.825.330
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.351.098	1.710.938
Inventarios, corrientes	10	248.894.905	222.631.267
Activos por impuestos, corrientes	11	3.277.975	572.413
Total Activos Corrientes		330.548.497	289.985.812
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	17.884	152.258
Derechos por cobrar, no corrientes	8	3.415.989	3.115.511
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	15.094.633	12.627.840
Inventarios, no corrientes	10	320.393.188	322.574.476
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	20.449.365	22.015.203
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	742.954	684.934
Plusvalía	14	133.886	133.886
Propiedades, planta y equipo	15	683.787	858.317
Derechos de uso	18	3.436.734	3.679.713
Activos por impuestos diferidos	16	31.491.296	32.291.069
Total Activos No Corrientes		395.859.716	398.133.207
TOTAL ACTIVOS		726.408.213	688.119.019

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 30 de septiembre de 2023 (no auditado) y 31 de diciembre de 2022

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-09-2023 M\$	31-12-2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	309.130.977	190.128.793
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	448.681	427.095
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	14.527.786	18.642.510
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	2.375.963	3.245.882
Otras provisiones, corrientes	20	3.249.302	15.881.031
Pasivos por impuestos, corrientes	11	164.003	6.123.745
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	20.764.399	26.264.040
Total Pasivos Corrientes		350.661.111	260.713.096
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	93.548.193	163.028.456
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.268.514	3.508.675
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	19	371.097	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	28.182.401	22.549.552
Otras provisiones, no corrientes	20	1.389.041	1.048.409
Pasivo por impuestos diferidos	16	1.002	0
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	13.273.243	12.790.607
Total Pasivos No Corrientes		140.033.491	202.925.699
TOTAL PASIVOS		490.694.602	463.638.795
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		165.200.581	154.656.375
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	3.682.985	2.542.660
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		232.536.756	220.852.225
Participaciones no controladoras	22	3.176.855	3.627.999
Patrimonio Total		235.713.611	224.480.224
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		726.408.213	688.119.019

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2023 al 30-09-2023 M\$	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2023 al 30-09-2023 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	98.016.777	107.732.880	53.873.308	42.735.259
Costo de ventas	24	(69.293.842)	(62.963.886)	(39.398.709)	(26.893.936)
Ganancia bruta		28.722.935	44.768.994	14.474.599	15.841.323
Otros ingresos, por función	23	77.326	633.768	53.933	183.257
Gasto de administración	24	(12.968.308)	(10.620.813)	(4.951.481)	(3.825.212)
Otras ganancias (pérdidas)	26	71.389	(2.763.344)	52.927	(2.911.643)
Ingresos financieros	25	1.195.558	1.292.717	353.918	589.451
Costos financieros	25	(3.726.447)	(1.384.068)	(1.562.716)	(524.072)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	(180.600)	141.969	(27.075)	(247.051)
Diferencias de cambio	25	(62.792)	121.924	3.932	53.790
Resultado por unidades de reajuste	25	(726.899)	(381.456)	(185.968)	270.067
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		12.402.162	31.809.691	8.212.069	9.429.910
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(792.246)	171.588	(1.883.519)	(959.184)
GANANCIA PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		11.609.916	31.981.279	6.328.550	8.470.726
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas		0	(298.865)	0	0
GANANCIA		11.609.916	31.682.414	6.328.550	8.470.726
Ganancia, atribuible a:					
Ganancia, atribuible a los propietarios de la controladora		11.031.185	29.523.950	5.685.231	8.594.501
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	578.731	2.158.464	643.319	(123.775)
GANANCIA		11.609.916	31.682.414	6.328.550	8.470.726
Ganancias por acción					
Ganancia por acción básica					
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas		38,93	104,19	20,06	30,33
Ganancia por acción básica	28	38,93	104,19	20,06	30,33
Ganancias diluidas por acción procedente de operaciones continuadas		38,93	104,19	20,06	30,33
Ganancias diluidas por acción		38,93	104,19	20,06	30,33

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2023 al 30-09-2023 M\$	01-01-2022 al 30-09-2022 M\$	01-07-2023 al 30-09-2023 M\$	01-07-2022 al 30-09-2022 M\$
Ganancia (Pérdida)		11.609.916	31.682.414	6.328.550	8.470.726
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos					
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	1.140.325	3.481.697	1.476.365	
Otro resultado integral que se reclasificara al resultado del período		1.140.325	3.481.697	1.476.365	2.075.092
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		1.140.325	3.481.697	1.476.365	2.075.092
Total Otro Resultado Integral		1.140.325	3.481.697	1.476.365	2.075.092
Total Resultado Integral		12.750.241	35.164.111	7.804.915	10.545.818
Resultado integral atribuible a:					
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		12.171.510	33.005.647	7.161.596	
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	578.731	2.158.464	643.319	
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		12.750.241	35.164.111	7.804.915	10.545.818

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

Reporte Trimestral 3T23

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos)

2023										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
Saldo inicial al 01/01/2023		52.492.611	11.160.579	4.525.101	(1.982.441)	2.542.660	154.656.375	220.852.225	3.627.999	224.480.224
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	11.031.185	11.031.185	578.731	11.609.916
Otro resultado integral		0	0	1.140.325	0	1.140.325	0	1.140.325	0	1.140.325
Resultado integral		0	0	1.140.325	0	1.140.325	11.031.185	12.171.510	578.731	12.750.241
Dividendos		0	0	0	0	0	(486.979)	(486.979)	0	(486.979)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(1.029.875)	(1.029.875)
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.140.325	0	1.140.325	10.544.206	11.684.531	(451.144)	11.233.387
Saldo final período 30/09/2023	22	52.492.611	11.160.579	5.665.426	(1.982.441)	3.682.985	165.200.581	232.536.756	3.176.855	235.713.611
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 30/09/2022	22	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

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

Reporte Trimestral 3T23

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2023 al 30-09-2023 M\$	01-01-2022 al 30- 09-2022 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		68.878.394	121.589.469
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(62.787.972)	(107.505.593)
Otras (salidas) entradas por actividades de operación		752.794	320.608
Intereses pagados		(24.969.579)	(10.113.116)
Intereses recibidos		1.195.558	1.292.717
Impuestos a las ganancias (pagados)		(7.849.154)	(2.712.630)
Otras entradas de efectivo		71.389	289.397
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(24.708.570)	3.160.852
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo por la venta de acciones que originó pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	12	1.836.188	7.129.037
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		0	(301.080)
Importes procedentes de la venta de activos intangibles		0	5.043
Compras de activos intangibles	13	(115.121)	(167.635)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15.3	10.953	295
Compras de propiedades, planta y equipo	15.3	(208.193)	(293.959)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		1.523.827	6.371.701
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17.5	89.295.775	94.536.655
Total importes procedentes de préstamos		89.295.775	94.536.655
Préstamos de entidades relacionadas		10.099.422	6.731.158
Pagos de préstamos	17.5	(71.766.911)	(105.955.443)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(7.443.452)	(7.470.958)
Pagos por arrendamientos	17.5	(411.529)	(362.053)
Dividendos pagados		(11.901.506)	(9.351.184)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		7.871.799	(21.871.825)
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(15.312.944)	(12.339.272)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(15.312.944)	(12.339.272)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		23.890.192	34.073.618
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	8.577.248	21.734.346

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

**PAZ CORP S.A.****Dirección**

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

Contactos**Daniel Sandoval Martínez**

daniel.sandoval@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Camila Martín Peigneguy

camila.martin@pazcorp.cl

Gerente de Finanzas

Ana Oyarzún Salinas

ana.oyarzun@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

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