

Reformulación de Estados Financieros

- La Sociedad ha decidido reemitir sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020 para corregir la aplicación efectuada a dicha fecha de la norma IFRS 10, relacionada con el proceso de consolidación contable de la Sociedad con sus filiales.
- La corrección al balance de la Sociedad significará aplicar, por una única vez, una disminución de MM\$ 11.956 al patrimonio total al 31 de diciembre de 2020 (MM\$ 1.844 correspondientes al resultado del ejercicio 2020), quedando éste en MM\$ 182.627. Los estados financieros reformulados han sido debidamente auditados por los auditores externos de la Sociedad.
- Lo anterior se explica por una temporalidad en el reconocimiento contable de utilidades generadas por servicios profesionales y de construcción, y ventas de terrenos, a sociedades en que participan socios minoritarios. Según la norma contable, dichas utilidades deben realizarse íntegramente cuando se vendan los inmuebles de los proyectos en cuestión a terceros no relacionados, sin que se pueda anticipar aquella parte de la utilidad representativa del porcentaje de participación de los socios minoritarios.
- En consecuencia, el efecto contable -asociado a la reemisión de los estados financieros objeto de esta comunicación- se recuperará en el tiempo conforme se escrituren o vendan a terceros no relacionados los inmuebles de los proyectos involucrados, que dieron origen a este efecto contable. Este efecto no tiene materialidad económica ni afecta la caja de la Sociedad.
- La corrección aplicada no tiene impacto tributario. Así mismo, la compañía no tiene ratios de cobertura (covenants) asociados a obligaciones financieras que puedan verse afectados producto de este ajuste.
- Los ajustes realizados sobre los Estados Financieros son específicos y cuantificables, por lo cual no requieren estimaciones para su determinación o evaluación.
- La reemisión de los Estados Financieros de 2020 ha sido debidamente auditada por los auditores externos de la compañía.

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. **reformulados** del período finalizado al 31 de diciembre de 2020, los cuales se comparan con los del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad de MM\$ 4.406** en el cuarto trimestre de 2020, un aumento de 5,5% respecto de igual periodo de 2019. De esta manera, la **utilidad** a diciembre 2020 alcanzó **MM\$ 9.667**, una disminución de 56,5% respecto de los MM\$ 22.228 obtenidos en 2019, explicado por un menor volumen de escrituración. Este atraso en las entregas se debió principalmente a la imposibilidad de terminar la construcción de proyectos durante el año, producto de la pandemia.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** del cuarto trimestre de 2020 fueron **MM\$ 17.900**. De esta forma, los **ingresos** a diciembre 2020 alcanzaron **MM\$ 58.007**, una disminución de 57,4% respecto de 2019, explicado por el menor stock disponible para escriturar y los efectos de la crisis sanitaria.
- La **ganancia bruta** del cuarto trimestre de 2020 fue **MM\$ 6.760**, lo cual permitió alcanzar **a nivel acumulado MM\$ 20.127**, un 57,3% menor a los MM\$ 47.115 registrados al cierre de 2019. En tanto, el **margen bruto** acumulado a diciembre 2020 fue **34,7%**, levemente superior al 34,6% alcanzado en 2019.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** a diciembre fueron **MM\$ 8.996**, un 34,9% inferior respecto de igual periodo de 2019. En tanto, el GAV del cuarto trimestre de 2020 fue MM\$ 2.546. El plan de control de gastos implementado por la Sociedad permitió alcanzar un ratio GAV/Ingresos de 15,5% al cierre de 2020.
- El **EBITDA** a diciembre de 2020 fue **MM\$ 13.461**, inferior respecto de los MM\$ 40.867 obtenidos al cierre de 2019. A su vez, el **margen EBITDA** para el año 2020 fue **19,0%**.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** del cuarto trimestre de 2020 fue 25,5%, mayor al 19,6% registrado en igual periodo de 2019. Con esto el ROS de 2020 fue de **18,5%**, levemente inferior al 18,6% del año 2019.
- Las **escrituras** en el cuarto trimestre de 2020 alcanzaron **MUF 538**, con lo cual la **escrituración total de 2020** fue de **MUF 2.992**, una disminución de 57,1% respecto de igual periodo de 2019, explicado precedentemente en los ingresos de actividades ordinarias.
- Las **promesas** del cuarto trimestre fueron **MUF 2.008**, un 79,6% superior a las MUF 1.118 de igual periodo 2019, señal de la recuperación observada en la industria durante el último trimestre del 2020. De esta forma, las **promesas firmadas durante el 2020** fueron **MUF 4.122**, una disminución de 54,7% respecto de las MUF 9.100 obtenidas al cierre de 2019. Con ello, el **backlog de promesas** al cuarto trimestre alcanzó **MUF 10.451**, un aumento de 8,8% respecto de las MUF 9.608 registradas al cierre del año 2019.
- La **caja y efectivo equivalente** alcanzó **MM\$ 60.228** a diciembre de 2020, un aumento de MM\$ 13.535 respecto de los MM\$ 46.693 registrados al cierre de 2019, en línea con el plan de liquidez implementado por la administración.

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	16
5. Indicadores del negocio.....	19
6. Análisis de riesgo	24
7. Análisis del sector	25
8. Anexos.....	29

1. Hechos destacados del trimestre

i. Reformulación de EEFF 2020-2019

Según se señaló al inicio de este documento, la Sociedad ha decidido reemitir sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020 con el objeto de corregir la aplicación efectuada de la norma contable IFRS 10, relacionada con el proceso de consolidación contable de la Sociedad con sus filiales.

La sociedad ha reformulado los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, 31 de diciembre de 2019 y saldos de apertura al 1 de enero de 2019, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, registrando en forma retroactiva los ajustes que se describen a continuación:

Balance (millones de CLP)	1 de enero de 2019			
	Presentación original	Presentación reformulada	Ajuste sobre resultados acumulados	Variación %
Inventarios, corrientes	116.227	113.358	(2.869)	(2,5%)
Inventarios, no corrientes	159.147	151.587	(7.559)	(4,8%)
Activos por impuestos diferidos	11.842	14.657	2.816	23,8%
Total	287.215	279.602	(7.613)	(2,7%)
Patrimonio total	172.138	164.525	(7.613)	(4,4%)

Balance (millones de CLP)	31 de diciembre de 2019			
	Presentación original	Presentación reformulada	Ajuste sobre resultados acumulados	Variación %
Inventarios, corrientes	112.913	108.922	(3.991)	(3,5%)
Inventarios, no corrientes	254.892	245.032	(9.860)	(3,9%)
Activos por impuestos diferidos	16.866	20.605	3.740	22,2%
Total	384.670	374.559	(10.111)	(2,6%)
Patrimonio total	192.616	182.504	(10.111)	(5,3%)

Balance (millones de CLP)	31 de diciembre de 2020			
	Presentación original	Presentación reformulada	Ajuste sobre resultados acumulados	Variación %
Inventarios, corrientes	136.454	127.445	(9.010)	(6,6%)
Inventarios, no corrientes	262.677	255.309	(7.368)	(2,8%)
Activos por impuestos diferidos	17.933	22.355	4.422	24,7%
Total	417.064	405.108	(11.956)	(2,9%)
Patrimonio total	194.583	182.627	(11.956)	(6,1%)

Estado de Resultados (millones de CLP)	31 de diciembre de 2019			
	Presentación original	Presentación reformulada	Ajuste sobre resultados acumulados	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	149.917	136.107	(13.810)	(9,2%)
Costo de ventas	(100.072)	(88.992)	11.080	(11,1%)
Ganancia bruta	49.845	47.115	(2.730)	(5,5%)
Gastos de administración y venta	(13.116)	(13.808)	(692)	5,3%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	37.618	34.196	(3.422)	(9,1%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(9.779)	(8.855)	924	(9,5%)
Ganancia (pérdida)	27.839	25.341	(2.498)	(9,0%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	3.113	3.113	-	-
Gan. atribuible a propietarios de controlador	24.726	22.228	(2.498)	(10,1%)

Estado de Resultados (millones de CLP)	31 de diciembre de 2020			
	Presentación original	Presentación reformulada	Ajuste sobre resultados acumulados	Variación %
Ingresos de actividades ordinarias	70.148	58.007	(12.142)	(17,3%)
Costo de ventas	(48.363)	(37.879)	10.483	(21,7%)
Ganancia bruta	21.786	20.127	(1.658)	(7,6%)
Gastos de administración y venta	(8.128)	(8.996)	(868)	10,7%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	13.914	11.387	(2.527)	(18,2%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.314)	(632)	682	(51,9%)
Ganancia (pérdida)	12.600	10.755	(1.844)	(14,6%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	1.088	1.088	-	-
Gan. atribuible a propietarios de controlador	11.511	9.667	(1.844)	(16,0%)

Este cambio no tuvo impactos en los Otros resultados integrales ni en los Estados Consolidados de flujos efectivos de la Sociedad.

ii. Contingencia de la Crisis Sanitaria

Producto del brote mundial del virus Covid-19, a partir del 26 de marzo de 2020 la autoridad sanitaria en Chile decretó cuarentenas y restricciones de movilidad para diversas comunas del territorio nacional. En la Región Metropolitana estas medidas se extendieron durante todo el segundo trimestre y parte del tercer trimestre de 2020. Por su parte, en Perú se observaron medidas similares de confinamiento a partir del día 16 de marzo de 2020, las cuales se extendieron hasta el 30 de junio de 2020.

Las medidas de confinamiento adoptadas por la autoridad para contener la propagación del virus y el ambiente de incertidumbre -tanto desde un punto de vista sanitario como económico- afectaron negativamente el normal funcionamiento de diversos rubros de la economía, lo que se tradujo en una disminución de la capacidad productiva del país. En respuesta a lo anterior, se implementaron una serie de medidas, entre las cuales destacan la Ley 21.227 de Protección del Empleo (modificada con la Ley 21.232), la Ley 21.243 para extender y aumentar el ingreso familiar de emergencia, la Ley 21.229 que establece créditos con garantía estatal Fogape, y las reformas constitucionales que permitió el retiro excepcional de fondos acumulados de capitalización individual de los fondos de pensiones

Estas iniciativas apuntan a mitigar los impactos de la crisis sanitaria sobre la actividad económica, la continuidad de las empresas y la contención del desempleo. Sin embargo, es esperable que mientras no se concrete una vacunación masiva de la población, la autoridad mantenga medidas restrictivas respecto de la movilidad de la población, las cuales seguirán impactando la actividad económica en general y la industria inmobiliaria y de construcción en particular.

Si bien la Región Metropolitana -y el país en general- ha enfrentado una compleja situación sanitaria desde marzo de 2020, a la fecha de los presentes estados financieros se puede constatar que se ha logrado contener la propagación del virus. Es así como en la Región Metropolitana comenzaron a levantarse las cuarentenas a partir del mes de agosto, con distintas comunas avanzando a fases de desconfinamiento progresivo, según lo estipulado en el plan de desconfinamiento propuesto por el gobierno. Esto, sumado a los distintos estímulos y medidas antes mencionadas, impulsaron una paulatina reactivación en la actividad económica en el último trimestre del año, que esperamos continúe de forma consistente en los próximos meses, especialmente considerando los positivos resultados -a la fecha de preparación de los presentes estados financieros- del plan de vacunación masiva impulsada por el Ministerio de Salud de Chile.

iii. Impacto de la Crisis Sanitaria

Desde la perspectiva de la Sociedad, la actividad de la construcción se vio parcialmente interrumpida entre los meses de marzo y septiembre de 2020, como resultado de las cuarentenas impuestas en las distintas comunas de la Región Metropolitana, y con la implicancia de mayores costos relacionados al atraso en las fechas de término de obras programadas. Sin embargo, durante el mes de septiembre fue posible retomar la actividad de

construcción gracias a la implementación de un estricto protocolo sanitario. Por su parte, la filial peruana no presentó obras detenidas durante el segundo semestre de 2020 en Lima.

La situación sanitaria que afecta al país desde marzo de 2020 también ha tenido efectos sobre el negocio inmobiliario de la Compañía, con un importante impacto en las ventas del sector como consecuencia de la incertidumbre económica, el aumento en el nivel de desempleo y las limitaciones para visitar salas de venta y pilotos. Además, las medidas de confinamiento y distanciamiento social dificultan y extienden el proceso de firma de escrituras de compraventa, alargando el proceso de escrituración. Para abordar esta situación, durante el mes de junio la Compañía implementó un canal de venta a distancia, que permite a los clientes realizar el proceso de compra hasta el punto de la firma y pago de promesas de compraventa de forma completamente digital. Estos esfuerzos, sumados a la reapertura de salas de venta realizadas durante este trimestre, el desconfinamiento gradual de las distintas comunas de la Región Metropolitana, así como los incentivos económicos y medidas implementadas por las autoridades, contribuyeron a una mejoría progresiva en la industria inmobiliaria durante el tercer y cuarto trimestre de 2020, que esperamos se mantenga durante los próximos meses. Sin embargo, a pesar de los avances en materia de gestión de contagios y vacunación masiva, aún persiste un escenario de incertidumbre económica, y niveles de desempleo mayores a lo normal, lo que afecta la voluntad y capacidad de compra de nuestros clientes. Por lo tanto, es de esperar que se mantengan velocidades de ventas por debajo de lo habitual y niveles de desistimiento mayores a los normales. A su vez, es esperable que debamos mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos.

Para mitigar los riesgos asociados a esta crisis sanitaria, la Administración se enfocó en gestionar las dificultades y desafíos de corto plazo, pero sin perder de vista la importancia de tener las capacidades competitivas preparadas para el mediano y largo plazo. De esta manera, los esfuerzos de la Administración en el corto plazo se concentraron en asegurar la continuidad operacional de la Compañía, gestionar la contingencia (incluyendo medidas de ahorro de costos y preservación de liquidez), y por sobre todo proteger la salud de nuestros trabajadores y clientes. A su vez se implementaron estrictos protocolos de seguridad sanitaria en obras, oficina central y salas de venta, y se privilegió la opción de teletrabajo

Finalmente, es importante señalar que en los últimos años la Compañía ha implementado un conjunto de políticas de negocios que le permiten mantener niveles de liquidez saludables y una estructura financiera adecuada, que confiamos nos permitirán enfrentar y superar la crisis satisfactoriamente.

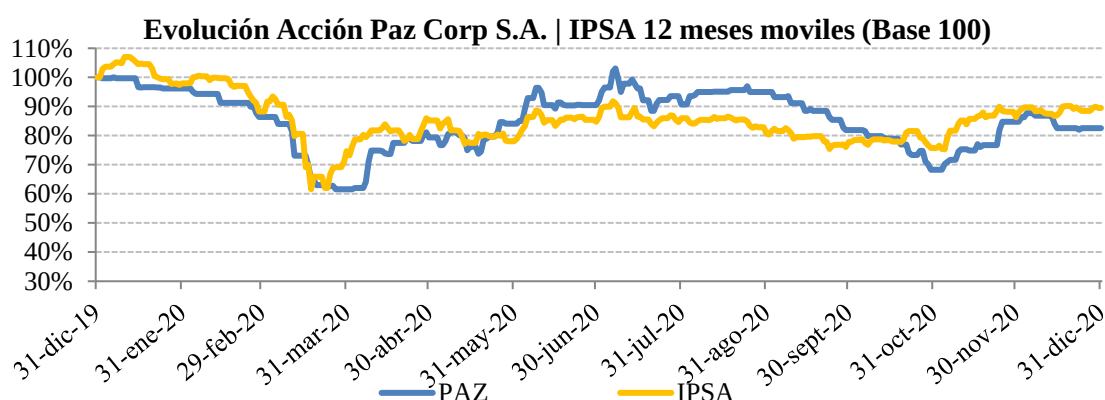
iv. Inicios de venta e inicios de escrituración

Durante el cuarto trimestre de 2020 se inició la entrega del proyecto Vista Golf en la comuna de Lo Barnechea. Por su parte, en el cuarto trimestre de 2020 la filial peruana Paz-Centenario inició la venta de los proyectos Escala en el distrito de La Victoria y Carabayllo Etapa 7 en el distrito de Carabayllo, ambos en Lima.

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

Precio Acción (\$)	4T 2020	4T 2019	12M a dic-20	12M a dic-19
Cierre	565	684	565	684
Max	600	1.145	705	1.145
Min	467	669	421	669
Patrimonio Bursátil (MM\$)	160.104	193.825	160.104	193.825
Utilidad/acción (\$)	15,5	14,7	34,1	78,4

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



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.¹

3. Resultados consolidados

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

¹ Series sin ajustes por efecto de dividendos.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	Reformulado 4T20	Reformulado 4T19	% VAR.	Reformulado 12M20	Reformulado 12M19	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	17.900	26.520	(32,5%)	58.007	136.107	(57,4%)
Costo de ventas	(11.140)	(15.651)	(28,8%)	(37.879)	(88.992)	(57,4%)
Ganancia bruta	6.760	10.869	(37,8%)	20.127	47.115	(57,3%)
Margen bruto	37,8%	41,0%		34,7%	34,6%	
Gastos de administración y venta	(2.546)	(2.801)	(9,1%)	(8.996)	(13.808)	(34,9%)
Resultado de explotación	4.214	8.068	(47,8%)	11.131	33.307	(66,6%)
Resultado fuera de explotación	(519)	(316)	64,3%	256	889	(71,2%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.695	7.753	(52,3%)	11.387	34.196	(66,7%)
Gastos por impuestos a la ganancia	874	(2.565)	134,1%	(632)	(8.855)	(92,9%)
Ganancia (pérdida)	4.569	5.188	(11,9%)	10.755	25.340	(57,6%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	162	1.010	(83,9%)	1.088	3.113	(65,0%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	4.406	4.178	5,5%	9.667	22.228	(56,5%)
ROS⁽¹⁾	25,5%	19,6%		18,5%	18,6%	
EBITDA⁽²⁾	4.205	6.585	(36,1%)	13.461	40.867	(67,1%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	22,2%	18,7%		19,0%	25,0%	
Tasa efectiva de Impuestos	(23,7%)	33,1%		5,5%	25,9%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	9.667	22.228	(56,5%)	9.667	22.228	(56,5%)
% GAV/Ingresos	14,2%	10,6%		15,5%	10,1%	

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)	Reformulado 4T20	Reformulado 4T19	% VAR.	Reformulado 12M20	Reformulado 12M19	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	18.971	35.185	(46,1%)	70.775	163.628	(56,7%)
Costo de ventas	(11.924)	(22.828)	(47,8%)	(48.333)	(110.920)	(56,4%)
Ganancia bruta	7.048	12.357	(43,0%)	22.441	52.708	(57,4%)
Margen bruto	37,1%	35,1%		31,7%	32,2%	
Gastos de administración y venta	(3.393)	(3.755)	(9,7%)	(11.727)	(17.059)	(31,3%)
Resultado de explotación	3.655	8.602	(57,5%)	10.714	35.648	(69,9%)
Resultado fuera de explotación	(308)	(1.977)	(84,4%)	355	(2.182)	116,3%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.348	6.625	(49,5%)	11.070	33.466	(66,9%)
Gastos por impuestos a la ganancia	1.221	(911)	234,0%	(314)	(8.126)	(96,1%)
Ganancia (pérdida)	4.569	5.713	(20,0%)	10.755	25.340	(57,6%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	162	1.536	(89,4%)	1.088	3.113	(65,0%)
Gan. atribuible a propietarios de controlador	4.406	4.178	5,5%	9.667	22.228	(56,5%)
ROS⁽¹⁾	24,1%	16,2%		15,2%	15,5%	
EBITDA⁽²⁾	4.205	6.585	(36,1%)	13.461	40.867	(67,1%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	22,2%	18,7%		19,0%	25,0%	
Tasa efectiva de impuestos	(36,5%)	13,8%		2,8%	24,3%	
% GAV/Ingresos	17,9%	10,7%		16,6%	10,4%	

⁽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		Brasil (*)		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	Reformulado 12M20	Reformulado 12M19	12M20	12M19	12M20	12M19	Reformulado 12M20	Reformulado 12M19
Ingresos act. ordinarias	65.664	142.249	5.111	16.635	4.744		70.775	163.628
Costo de ventas	(44.413)	(94.227)	(3.920)	(12.753)	(3.940)		(48.333)	(110.920)
Ganancia bruta	21.250	48.022	1.191	3.882	804		22.441	52.708
Margen bruto	32,4%	33,8%	23,3%	23,3%	16,9%		31,7%	32,2%
Gastos de admin y vta	(9.573)	(13.770)	(2.153)	(2.704)	(586)		(11.727)	(17.059)
Res. de explotación	11.677	34.252	(963)	1.178	218		10.714	35.648
Res. fuera de explotación	250	321	106	(2.518)	15		355	(2.182)
Gan. antes imp.	11.927	34.573	(857)	(1.340)	233		11.070	33.466
Impuestos a la ganancia	(562)	(8.832)	247	834	(127)		(314)	(8.126)
Ganancia (pérdida)	11.365	25.741	(610)	(506)	106		10.755	25.341
Gan. no controladora	1.088	3.183	-	-	(70)		1.088	3.113
Gan. controladora	10.277	22.558	(610)	(506)	175		9.667	22.228
EBITDA	14.408	41.293	(948)	(662)	236		13.461	40.867
% EBITDA / Ingresos	21,9%	29,0%	(18,5%)	(4,0%)	5,0%		19,0%	25,0%

(*) Para el año 2020, la administración decidió no considerar a Brasil como parte de la gestión del negocio por segmento debido a que a esta fecha ya no quedan operaciones relevantes en dicho país. Es por esto que en 12M20 los resultados de Brasil, que no son significativos, están incluidos en 12M20 Chile.

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el cuarto trimestre de 2020 alcanzaron MM\$ 17.900, una disminución de 32,5% respecto de los MM\$ 26.520 de igual período de 2019. En tanto, acumulados a diciembre de 2020 alcanzaron MM\$ 58.007, lo que representa una disminución de 57,4% respecto de los MM\$ 136.107 obtenidos al cierre de 2019, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	Refor. 4T20	Refor. 4T19	VAR	% VAR.	Refor. 12M20	Refor. 12M19	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	11.524	24.987	(13.463)	(53,9%)	50.272	129.325	(79.053)	(61,1%)
Venta de serv. prof. y constr.	454	882	(428)	(48,5%)	1.422	4.828	(3.406)	(70,5%)
Venta de terrenos	5.772	435	5.337	1.228,1%	5.772	986	4.786	485,5%
Otros Arriendos	150	216	(66)	(30,7%)	541	969	(427)	(44,1%)
Total Ingresos Ordinarios	17.900	26.520	(8.620)	(32,5%)	58.007	136.107	(78.100)	(57,4%)

El menor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la menor venta de inmuebles en Chile, debido a la menor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que entre abril y noviembre de 2020, producto principalmente de las restricciones asociadas la pandemia, no existieron inicios de escrituración de proyectos que consoliden en los EEEF de la Compañía. Por su parte, en el mismo periodo de 2019 hubo

2 inicios de escrituración en Chile de proyectos –que consolidan en los EEFF de la Compañía– con una venta potencial neta de MUF 1.706.

A nivel acumulado, los Ingresos de Explotación disminuyeron un 57,4%, principalmente por una menor venta de inmuebles también explicada por la menor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía. Entre enero y noviembre de 2020 se inició la escrituración de 2 proyectos, que consolidan dentro de los EEFF, con una venta potencial neta de MUF 1.433, mientras que en igual periodo de 2019 se inició la entrega de 3 proyectos en Chile que consolidan, con una venta potencial neta de MUF 3.057. Adicionalmente, a finales de diciembre comenzó la escrituración del proyecto Vista Golf La Dehesa, generando un impacto menor en los ingresos del cuarto trimestre del 2020.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 11.140, menor en un 28,8% a los MM\$ 15.651 de igual período del año anterior, esto debido al menor volumen de escrituración. Acumulado a diciembre de 2020, los Costos de Explotación alcanzaron los MM\$ 37.879, menor en 57,4% a los MM\$ 88.992 del 2019. Esta disminución también se debe al menor volumen de escrituración explicado precedentemente.

3.1.3 GANANCIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del cuarto trimestre de 2020 fue de MM\$ 6.760, una disminución de 37,8% respecto del año anterior. Acumulado a diciembre, la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 20.127, menor en 57,3% respecto de 2019. Estas contracciones a nivel trimestral y acumulada se deben fundamentalmente a los menores niveles de ingresos señalados precedentemente.

El **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre 37,8%, inferior al 41,0% alcanzado en el cuarto trimestre de 2019. Acumulado a diciembre 2020 el margen bruto fue de 34,7%, levemente superior al 34,6% obtenido a diciembre de 2019 y en línea con el plan de negocios de la compañía.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gastos de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 2.546, lo que representa una disminución de 9,1% respecto del cuarto trimestre de 2019. Por su parte, a diciembre de 2020 el GAV fue MM\$ 8.996, inferior en 34,9% a los MM\$ 13.808 de 2019. Las reducciones de gastos acumulados se deben en gran medida al plan de control de gastos implementado por la administración de la Compañía a consecuencia de la menor actividad generada producto de la crisis sanitaria, menores gastos de oficina y una disminución en pagos basados en acciones. Por otra parte, el ratio GAV/Ingresos acumulado a diciembre 2020 llega a 15,5%, superior al 10,1% acumulado a diciembre 2019, debido a la disminución en ingresos explicada precedentemente.

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

Gastos de Admin. y Ventas (millones de CLP)	Refor. 4T20	Refor. 4T19	VAR	% VAR.	Refor. 12M20	Refor. 12M19	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.410	1.393	17	1,2%	4.490	7.168	(2.678)	(37,4%)
Planes de incentivos basados en acciones	(158)	(171)	13	(7,6%)	(170)	824	(994)	(120,7%)
Gastos de comercialización	386	323	63	19,6%	926	1.030	(104)	(10,1%)
Gastos de oficina y otros gastos	732	1.076	(344)	(32,0%)	3.052	4.055	(1.002)	(24,7%)
Amortización en derechos de uso	93	91	3	2,8%	369	359	10	2,7%
Depreciación del activo fijo	64	74	(10)	(13,6%)	261	319	(57)	(18,0%)
Amortización de intangible	20	16	4	23,6%	68	54	14	24,9%
Total Gastos	2.546	2.801	(254)	(9,1%)	8.996	13.808	(4.812)	(34,9%)

Las principales variaciones anuales se explican a continuación:

- Menores **Remuneraciones, asesorías y honorarios**, como resultado de la implementación de medidas de reducción de gastos relacionadas a la contingencia sanitaria.
- Menor provisión en **Planes de incentivos basado en acciones**, debido a una menor valorización en el precio ponderado de la acción al cierre del trimestre en comparación con el mismo periodo del año anterior.
- Menores **Gastos de comercialización**, debido a los menores gastos en publicidad y promociones, así como a menores gastos asociados a comisiones de ventas, producto del menor volumen de negocios experimentado durante el año 2020.
- Menores **Gastos de oficina y otros gastos**, como consecuencia de las medidas de confinamiento producto de la crisis sanitaria.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó los MM\$ 4.214 durante el cuarto trimestre de 2020, lo que representa una disminución de 47,8% respecto de los MM\$ 8.068 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Acumulado a diciembre 2020, el Resultado Operacional alcanzó los MM\$ 11.131, una disminución de 66,6% respecto de la ganancia operacional obtenida en 2019, la cual alcanzó MM\$ 33.307. Lo anterior se explica principalmente por el menor nivel de ingresos registrados en el periodo, parcialmente compensado por un menor GAV.

El **Margen Operacional** a diciembre de 2020 fue de 19,2%, menor respecto del 24,5% obtenido en 2019. Esta disminución se explica por un mayor ratio de GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una pérdida en el cuarto trimestre de 2020 de MM\$ 519, menor a la pérdida de MM\$ 316 registrada en el mismo periodo del año anterior.

Acumulado a diciembre de 2020, se registró una ganancia de MM\$ 256, inferior a la ganancia de MM\$ 889 a diciembre de 2019.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	Refor. 4T20	Refor. 4T19	VAR	% VAR.	Refor. 12M20	Refor. 12M19	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	23	264	(240)	(91,2%)	119	391	(272)	(69,7%)
Ingresos financieros	77	134	(57)	(42,3%)	570	844	(273)	(32,4%)
Costos financieros	(103)	(77)	(26)	33,1%	(458)	(572)	114	(19,9%)
Diferencias de cambio	39	(3)	42	1.310,8%	54	(14)	68	502,2%
Resultado por uni. de reajuste	311	533	(223)	(41,8%)	541	229	313	136,7%
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(860)	(1.135)	275	(24,3%)	(596)	16	(611)	(3.901,8%)
Otras ganancias (pérdidas)	(6)	(31)	25	(80,4%)	25	(4)	29	662,7%
Resultado fuera de explotación	(519)	(316)	(203)	64,3%	256	889	(633)	(71,2%)

Las principales variaciones anuales se explican a continuación:

- Menores **Otros ingresos por función**, debido a menores multas por desistimientos.
- Menores **Ingresos financieros**, debido a menores tasas de inversión, compensado con un mayor saldo promedio de caja en el periodo.
- Menores **Costos financieros**, debido al menor saldo de deuda de proyectos escriturando en 2020.
- Menores resultados en **Participación en ganancia (pérdida) asociadas**, debido a la menor escrituración del proyecto desarrollado por Inmobiliaria Arboleda SpA y al resultado de la sociedad peruana Inversiones Paz Centenario S.A., compensado en parte por los resultados de Inmobiliaria PC50 SpA que inició la escrituración del proyecto desarrollado por dicha sociedad. En todas estas sociedades Paz Corp S.A. tiene un 50% de participación bajo el esquema de control conjunto.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del trimestre fue de - MM\$ 874, mientras que en el mismo periodo del año 2019 el impuesto fue de + MM\$ 2.565. En tanto, el impuesto acumulado a diciembre de 2020 fue de MM\$ 632, menor en 92,9% respecto de los MM\$ 8.855 del 2019. De esta manera la tasa efectiva de impuestos a diciembre de 2020 fue de 5,5%, inferior a la tasa de 25,9% alcanzada en 2019.

Esta diferencia en la tasa efectiva de impuestos se explica principalmente por la corrección por tipo de cambio en las inversiones de las filiales extranjeras y la corrección monetaria del capital propio. A diciembre de 2020 se generó una pérdida tributaria producto de la depreciación del dólar norteamericano respecto del peso chileno de \$ 37,79 en las inversiones en filiales extranjeras (pasando el TC de \$ 748,74 en diciembre 2019 a \$ 710,95 en diciembre de 2020). A lo anterior se suma el efecto de la pérdida tributaria producto de la corrección monetaria del capital propio, a consecuencia del aumento del IPC.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del cuarto trimestre de 2020 alcanzó los **MM\$ 4.406**, un aumento de 5,5% respecto de los MM\$ 4.178 registrados en igual período de 2019. En tanto, la **utilidad acumulada de los controladores alcanzó los MM\$ 9.667**, una disminución de 56,5% respecto de la obtenida en 2019. La disminución en la utilidad acumulada de la Compañía se explica por el menor nivel de ingresos, un menor margen bruto y un mayor ratio de GAV/Ingresos, compensado en parte por una menor tasa efectiva de impuestos.

Con esto, **el retorno sobre ventas (ROS) al cuarto trimestre de 2020 alcanzó un 25,5%**, un aumento respecto del 19,6% logrado en el cuarto trimestre de 2019. El retorno sobre ventas acumulado al cierre de diciembre de 2020 fue de 18,5%, levemente menor al 18,6% obtenido en 2019.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del cuarto trimestre de 2020 alcanzó los MM\$ 4.205, una disminución de 36,1% respecto de los MM\$ 6.585 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 22,2%, cifra mayor al 18,7% registrado en igual período de 2019. Esta variación se explica por el menor nivel de ingresos en el trimestre.

Acumulado a diciembre de 2020, el EBITDA fue de MM\$ 13.461, una disminución de 67,1% respecto de 2019. Por su lado, el margen EBITDA acumulado a diciembre de 2020 alcanzó 19,0%, menor respecto 25,0% obtenido en 2019.

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados durante su construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a diciembre de 2020 alcanzaron a MM\$ 1.086, de los cuales MM\$ 929 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 157 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. Adicionalmente, para el cálculo del EBITDA también se depuraron del costo de ventas MM\$ 19 de gastos financieros activados y MM\$ 48 de unidades de reajuste activadas correspondientes a la venta de terrenos a sociedades con socios. En tanto, la depreciación y amortización a diciembre de 2020 fue de MM\$ 461.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-12-2020 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T20	4T19	12M20	12M19
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		3.695	7.753	11.387	34.196
Ingresos Financieros	Nota 26	(77)	(134)	(570)	(844)
Costos Financieros	Nota 26	103	77	458	572
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	269	(113)	947	2.963
Unidades por reajuste Activadas	Nota 10.1.1	380	(21)	1.309	3.332
Depreciación	Nota 25.2	64	74	261	319
Amortización	Nota 25.2	20	16	68	54
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 27	6	31	(25)	4
Diferencias de cambio	Nota 26	(39)	3	(54)	14
Resultado por unidades de reajuste	Nota 26	(311)	(533)	(541)	(229)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	860	1.135	596	(16)
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		4.970	8.288	13.835	40.365

Estados Financieros al 31-12-2020 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T20	4T19	12M20	12M19
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	(860)	(1.135)	(596)	16
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 30.2	-	526	-	-
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 30.2	(347)	(1.654)	(317)	(730)
Ingresos Financieros	Nota 30.2	113	(47)	(36)	(117)
Costos Financieros	Nota 30.2	71	108	294	345
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	31	206	157	510
Depreciación	Nota 30.2	30	46	119	79
Amortización	Nota 30.2	3	4	13	12
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	(7)	-	(24)	-
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(21)	87	(331)	(3)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	213	145	331	376
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	8	12	16	12
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		(765)	(1.703)	(374)	501
EBITDA		4.205	6.585	13.461	40.867

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 Paz Centenario S.A., y las sociedades Inmobiliaria Arboleda SpA e Inmobiliaria PC50 SpA. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 13.461 a diciembre de 2020.

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

Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-12-2020 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T20	4T19	12M20	12M19
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 30.2	3.348	6.625	11.070	33.466
Ingresos Financieros	Nota 30.2	36	(181)	(607)	(961)
Costos Financieros	Nota 30.2	174	185	752	917
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	300	93	1.104	3.473
Unidades por reajuste Activadas	Nota 30.2	380	(21)	1.309	3.332
Depreciación	Nota 30.2	94	119	380	398
Amortización	Nota 30.2	23	20	81	67
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	(1)	31	(49)	4
Diferencias de cambio	Nota 30.2	(60)	90	(385)	11
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	(97)	(389)	(211)	147
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	8	12	16	12
EBITDA NIC 31		4.205	6.585	13.461	40.867

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	Reformulado dic-20	Reformulado dic-19	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	228.261	194.878	33.384	17,1%
Activos no corrientes	352.750	330.122	22.627	6,9%
Total Activos	581.011	525.000	56.011	10,7%
Pasivos corrientes	192.000	129.124	62.875	48,7%
Pasivos no corrientes	206.384	213.371	(6.987)	(3,3%)
Total Pasivos	398.384	342.496	55.888	16,3%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	177.688	176.290	1.399	0,8%
Participaciones no controladoras	4.939	6.215	(1.276)	(20,5%)
Patrimonio	182.627	182.504	123	0,1%
Patrimonio Neto y Pasivos	581.011	525.000	56.011	10,7%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	320.635	267.480	53.155	19,9%
Corto plazo	157.566	93.017	64.549	69,4%
Largo plazo	163.069	174.463	(11.394)	(6,5%)
Caja & equivalentes	60.228	46.693	13.535	29,0%
Deuda financiera neta	260.407	220.787	39.620	17,9%
ROE⁽¹⁾	5,8%	14,3%		(8,5%)
ROE Controlador⁽²⁾	5,4%	12,9%		(7,5%)

⁽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\$ 581.011 al 31 de diciembre de 2020, lo que equivale a un aumento de 10,7% respecto del cierre del año 2019. 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\$ 382.753.

En comparación a diciembre de 2019, los **Activos Corrientes** aumentaron 17,1%, explicado principalmente por el aumento en Inventarios corrientes en MM\$ 18.523, y por el aumento de Efectivo y equivalente al efectivo en MM\$ 13.275.

Los **Activos No Corrientes** se incrementaron en 6,9%, explicado principalmente por el aumento en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes en MM\$ 16.682, y por el aumento en el Inventario no corriente en MM\$ 10.277 debido al avance de los proyectos en desarrollo que iniciarán entrega después de 12 meses y a la compra de nuevos terrenos. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución en Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación en MM\$ 7.306.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 398.384 al 31 de diciembre de 2020, aumentando un 16,3% respecto de los MM\$ 342.496 al cierre de 2019. Esta variación se explica principalmente por un aumento en Otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 64.549. Lo anterior se compensa parcialmente por una disminución en Otros pasivos financieros no corrientes, en MM\$ 11.394.

Al cierre de diciembre de 2020, los **Pasivos Corrientes** aumentaron en 48,7%, explicado principalmente por (i) un aumento en Otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 64.549 producto del giro de las líneas de crédito de construcción asociadas a proyectos en etapa de desarrollo y la reclasificación de 11 proyectos -y por consiguiente su deuda- del no corriente al corriente y (ii) el aumento en MM\$ 4.601 en Otros pasivos no financieros corrientes. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución en Otras provisiones corrientes por MM\$ 5.044.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron 3,3%, debido principalmente a una disminución en Otros pasivos financieros no corrientes en MM\$ 11.394 por la reclasificación de 11 proyectos del no corriente al corriente, compensado parcialmente por giros de créditos asociados a la compra de nuevos terrenos y al avance de obras de proyectos que inician escrituración en más de 12 meses, y por un aumento en Cuentas por pagar no corrientes en MM\$ 3.059.

Del total de MM\$ 320.635 de deuda financiera, MM\$ 159.612 -es decir un 49,8%- corresponde a deuda utilizada para financiar terrenos, cuyo valor de adquisición (valor libro) es de MM\$ 204.802. Esto se traduce en un ratio de cobertura de 1,28 veces.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de diciembre de 2020 asciende a **MM\$ 182.627**, de los cuales **MM\$ 177.688** corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen 0,1% y 0,8% en relación al cierre de 2019, respectivamente. El aumento

en el Patrimonio total y Patrimonio de los Controladores se explica por la Utilidad total y la Utilidad de los Controladores en este ejercicio.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	12M20	12M19	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(10.083)	(20.998)	10.915	(52,0%)
Flujo de la Inversión	2.670	1.205	1.465	121,5%
Flujo de la Financiamiento	20.688	40.558	(19.870)	(49,0%)
Total Flujo	13.275	20.765	(7.490)	(36,1%)

A diciembre del año 2020, la Compañía tuvo un **flujo de efectivo** positivo de MM\$ 13.275. Por su parte, las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo de MM\$ 10.083, explicado principalmente por el pago a proveedores relacionados con la construcción de obras en desarrollo así como impuestos pagados en el periodo, compensado por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles. En tanto, las actividades de financiamiento generaron un flujo positivo por MM\$ 20.688, explicado principalmente por mayores montos de deuda girados, compensado en parte por los pagos de líneas bancarias asociadas a los proyectos en proceso de escrituración. Asimismo, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 2.670.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	dic-20	dic-19	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	1,19	1,51	(0,32)
Razón ácida ³	Veces	0,53	0,67	(0,14)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	36.262	65.753	(29.492)

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,19 a diciembre de 2020, cifra menor respecto al 1,51 mostrado al cierre de diciembre 2019. Esta variación se explica principalmente por un aumento en el Pasivo Corriente, el cual se debe a mayores Otros pasivos financieros y Otros pasivos no financieros.

La **razón ácida** al cierre de diciembre de 2020 fue 0,53, cifra menor respecto del 0,67 al cierre de 2019. Esto se explica, al igual que el índice de liquidez corriente, por un aumento del Pasivo Corriente por sobre el Activo Corriente, así como por un aumento del Inventario Corriente sobre el Activo Corriente.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a diciembre de 2020 fue de MM\$ 36.262, una disminución de MM\$ 29.492 respecto del cierre del año 2019. La variación se explica por un aumento de 48,7% en los Pasivos Corrientes, compensado parcialmente por un aumento de 17,1% en los 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	dic-20	dic-19	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	2,18	1,88	0,30
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	1,85	1,62	0,23
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,76	1,47	0,29
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	48,2%	37,7%	10,5%
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	51,8%	62,3%	(10,5%)
Cobertura Gastos Financieros ¹⁰	Veces	25,9	60,8	(3,9)
Deuda Neta/EBITDA ¹¹	Veces	19,3	5,4	13,9

El **leverage total** a diciembre de 2020 fue de 2,18, superior al 1,88 presentado en diciembre de 2019. Esta variación se explica por un aumento del Pasivo debido principalmente a giros de créditos asociados a la compra de nuevos terrenos y avances de obras de proyectos, compensado por el aumento del patrimonio ante la utilidad obtenida en el presente ejercicio.

El **endeudamiento financiero** al 31 de diciembre de 2020 fue de MM\$ 320.635, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,76, cifra superior al 1,47 registrado a diciembre de 2019. Esto se explica por un crecimiento de la deuda financiera en el período, compensado parcialmente por el aumento del Patrimonio.

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de diciembre de 2020 alcanzó 25,9 veces, reflejando una disminución respecto de diciembre de 2019, que presentaba un índice de 60,5 veces.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al 31 de diciembre de 2020 alcanzó 19,3 veces, cifra mayor a las 5,4 veces registradas en el año anterior. Esta variación se explica principalmente por la disminución del EBITDA en 67,1% debido a los menores ingresos acumulados a diciembre 2020 y por el aumento de MM\$ 39.620 en la deuda financiera neta relacionado con el giro de líneas de financiamientos de proyectos, parcialmente compensado por el aumento de la caja de la Compañía.

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	dic-20	dic-19	VAR.
Total de activos ¹²	MM\$	581.011	525.000	56.011
Rotación de inventarios ¹³	Veces	0,28	0,79	(0,51)
Permanencia de inventarios ¹⁴	Días	1.315	463	852

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	dic-20	dic-19	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁵	%	5,8%	14,3%	(8,5%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁶	%	5,4%	12,9%	(7,5%)
Rentabilidad activo ¹⁷	%	1,9%	4,8%	(2,9%)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁸	%	2,8%	7,1%	(4,3%)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁹	%	18,5%	18,6%	(0,1%)
Margen EBITDA ²⁰	%	19,0%	25,0%	(6,0%)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	dic-20	dic-19	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	58.007	136.107	(57,4%)
Costos de explotación	MM\$	(37.879)	(88.992)	(57,4%)
Ganancia bruta	MM\$	20.127	47.115	(57,3%)
Gastos financieros	MM\$	(458)	(572)	(19,9%)
R.A.I.I.D.A.I.E. ²¹	MM\$	13.461	40.867	(67,1%)
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	10.755	25.340	(57,6%)
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	9.667	22.228	(56,5%)
EBITDA ²²	MM\$	13.461	40.867	(67,1%)
Utilidad por acción ²³	\$	34,1	78,4	(56,5%)

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 = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio Últimos Doce Meses.

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** de Paz Corp al 31 de diciembre de 2020 presenta un total de 36 proyectos (27 en Chile y 9 en Perú), de los cuales 34 corresponden a proyectos habitacionales y 2 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	7	7	1.582	8.744	1.336	6.384	30	404	216	1.956	86,3%
En Desarrollo	18	18	4.916	17.001	4	154	2.970	8.748	1.942	8.098	60,5%
Total Chile	25	25	6.498	25.745	1.340	6.539	3.000	9.153	2.158	10.054	66,8%

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	7	4	618	821	495	649	113	156	10	16	98,4%
En Desarrollo		5	923	2.406	-	-	288	667	635	1.739	31,2%
Departamentos	7	9	1.541	3.227	495	649	401	823	645	1.755	58,1%
Escriturando		2	140	145	119	122	18	19	3	4	97,9%
En Desarrollo	2	4	440	498	-	-	247	276	193	222	56,1%
Casas	2	6	580	643	119	122	265	296	196	226	66,2%
Total Perú	9	15	2.121	3.870	614	771	666	1.119	841	1.980	60,3%

Total residencial	34	40	8.619	29.615	1.954	7.309	3.666	10.272	2.999	12.034	65,2%
--------------------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------

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	2	2	20.807	1.688	11.099	724	941	86	8.767	878	57,9%

El portafolio habitacional presenta 8.619 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 29.615. De este total, 1.954 unidades con un valor de MUF 7.309 se encuentran escrituradas y entregadas, 3.666 unidades con un valor de venta de MUF 10.272 se encuentran con promesas de compraventa y 2.999 unidades por un monto de MUF 12.034 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 65,2% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 31 de diciembre de 2020, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 229, las que alcanzan un valor de MUF 1.976. Es decir, el 16,4% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción saludable tomando en cuenta el pago de la deuda asociada a proyectos, mantención de stock y capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile se compone de 25 proyectos, de los cuales 7 se encuentran en escrituración y 18 en desarrollo. Los 7 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 86,3%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 18 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 60,5%, superior al avance promedio de obras del 49,7%.

El portafolio en Perú presenta 9 proyectos compuestos de 15 etapas, de las cuales 9 corresponden a etapas de departamentos y 6 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 4 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 98,4%. Por otro lado, las 5 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 31,2%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 2 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 97,9% y 4 etapas en desarrollo, con el 56,1% vendido.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de diciembre de 2020 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) alcanzó MUF 10.451. De este total, MUF 9.626 aportarán a los ingresos proporcionales de la Compañía. A nivel consolidado, MUF 8.802 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 825 serán consolidadas como parte del Resultado No Operacional (Participación en Ganancias (pérdidas) de Asociadas).

El siguiente cuadro muestra la temporalidad esperada de escrituración del backlog de promesas de compraventa al 31 de diciembre de 2020, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2021	2022	2023	2024	Total Proporcional
1T	842	605	1.025	-	
2T	654	1.574	125	-	
3T	1.601	168	463	6	
4T	1.145	642	773	2	
TOTAL	4.243	2.989	2.386	8	9.626
Chile	4.016	2.635	2.386	-	
Perú	227	353	1	8	
TOTAL	4.243	2.989	2.386	8	9.626

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 cuarto trimestre y acumulado a diciembre de 2020, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS					
		4T20	4T19	% Var.	12M20	12M19	% Var.	4T20	4T19	% Var.	12M20	12M19	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	448	1.131	(60,4%)	2.581	5.832	(55,7%)	1.694	821	106,5%	3.034	7.812	(61,2%)
	Perú	83	330	(75,0%)	381	905	(57,9%)	302	267	13,0%	1.026	1.093	(6,2%)
	Brasil	-	19	(100,0%)	7	177	(95,8%)	-	13	(100,0%)	1	105	(100,0%)
	TOTAL	530	1.480	(64,2%)	2.970	6.914	(57,0%)	1.996	1.100	81,4%	4.061	9.010	(54,9%)
	Unidades												
	Chile	77	226	(65,9%)	574	1.311	(56,2%)	212	206	2,9%	551	2.355	(76,6%)
	Perú	56	212	(73,6%)	248	558	(55,6%)	142	138	2,9%	485	667	(27,3%)
	Brasil	-	15	(100,0%)	7	154	(95,5%)	-	11	(100,0%)	1	99	(99,0%)
	TOTAL	133	453	(70,6%)	829	2.023	(59,0%)	354	355	(0,3%)	1.037	3.121	(66,8%)
	Precio Prom (UF)												
	Chile	5.813	5.004	16,2%	4.497	4.448	1,1%	7.993	3.983	100,7%	5.506	3.317	66,0%
	Perú	1.475	1.557	(5,3%)	1.536	1.622	(5,3%)	2.124	1.934	9,8%	2.115	1.639	29,0%
	Brasil	-	1.257	(100,0%)	1.071	1.149	(6,8%)	-	1.171	(100,0%)	1.139	1.060	7,5%
	TOTAL	3.986	3.267	22,0%	3.583	3.418	4,8%	5.638	3.099	81,9%	3.916	2.887	35,6%
Comercial Chile MUF		8	16	(51,0%)	22	67	(67,4%)	12	18	(31,9%)	61	89	(31,3%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	455	1.147	(60,3%)	2.603	5.899	(55,9%)	1.706	838	103,6%	3.095	7.901	(60,8%)
	Perú	83	330	(75,0%)	381	905	(57,9%)	302	267	13,0%	1.026	1.093	(6,2%)
	Brasil	-	19	(100,0%)	7	177	(95,8%)	-	13	(100,0%)	1	105	(98,9%)
	TOTAL	538	1.496	(64,0%)	2.992	6.981	(57,1%)	2.008	1.118	79,6%	4.122	9.100	(54,7%)

El cuarto trimestre de 2020 registra una escrituración de MUF 538, lo que representa una caída de MUF 958 respecto de igual período del año 2019. Esta variación se explica principalmente por los menores niveles de escrituración en Chile, con una caída de MUF 692. La menor escrituración en Chile se debe a que entre julio y noviembre de 2020 la Compañía no tuvo entregas de proyectos en el país. En contraste, en el mismo periodo de 2019 la Compañía inició la escrituración de 1 proyecto en Chile, con una venta potencial neta de MUF 1.197.

Al cierre de diciembre de 2020 se realizaron escrituras por un total de MUF 2.992, lo que representa una disminución de MUF 3.989 respecto al periodo anterior. La disminución en las escrituras acumuladas a diciembre 2020 se debe principalmente a una caída en MUF 3.295 en las escrituras de Chile en el periodo, debido a una menor disponibilidad de stock para

entrega inmediata. Por su parte, en Perú hubo una disminución de MUF 524 en las escrituraciones, producto de un menor stock de inventario para entrega inmediata.

Por otro lado, las promesas del cuarto trimestre de 2020 alcanzaron las MUF 2.008, un aumento de 79,6% respecto del cuarto trimestre de 2019, debido principalmente a un aumento de MUF 868 en los niveles promesados del periodo en Chile. Esta variación se debe en parte a que en el cuarto trimestre de 2019 la Compañía presentó menores velocidades de venta producto de la situación política del país. A nivel acumulado, las promesas a diciembre de 2020 presentan una disminución de 54,7% respecto de 2019, llegando a MUF 4.122, de las cuales MUF 3.150 fueron realizadas en el segundo semestre de 2020, lo cual permite apreciar una recuperación de las velocidades de venta en los últimos 6 meses del año. La disminución en la promesa acumulada se debe a que durante el 2020 no se iniciaron ventas de nuevos proyectos en Chile, mientras que en el 2019 se inició la venta de 6 proyectos, con una venta potencial neta de MUF 4.513. Además de lo anterior, la Compañía presentó menores velocidades de venta en los primeros seis meses del año como consecuencia de la crisis social y crisis sanitaria, respectivamente, mostrando una recuperación parcial en el segundo semestre. En Perú, las promesas presentaron una disminución de MUF 67 a diciembre 2020, explicada principalmente por los efectos de la crisis sanitaria en dicho país.²⁴

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de diciembre de 2020, 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 escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 28,7 meses para Chile, 18,6 meses para Perú Departamentos, y 9,9 meses para Perú Casas. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega, descontando las unidades promesadas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades promesadas y no escrituradas.

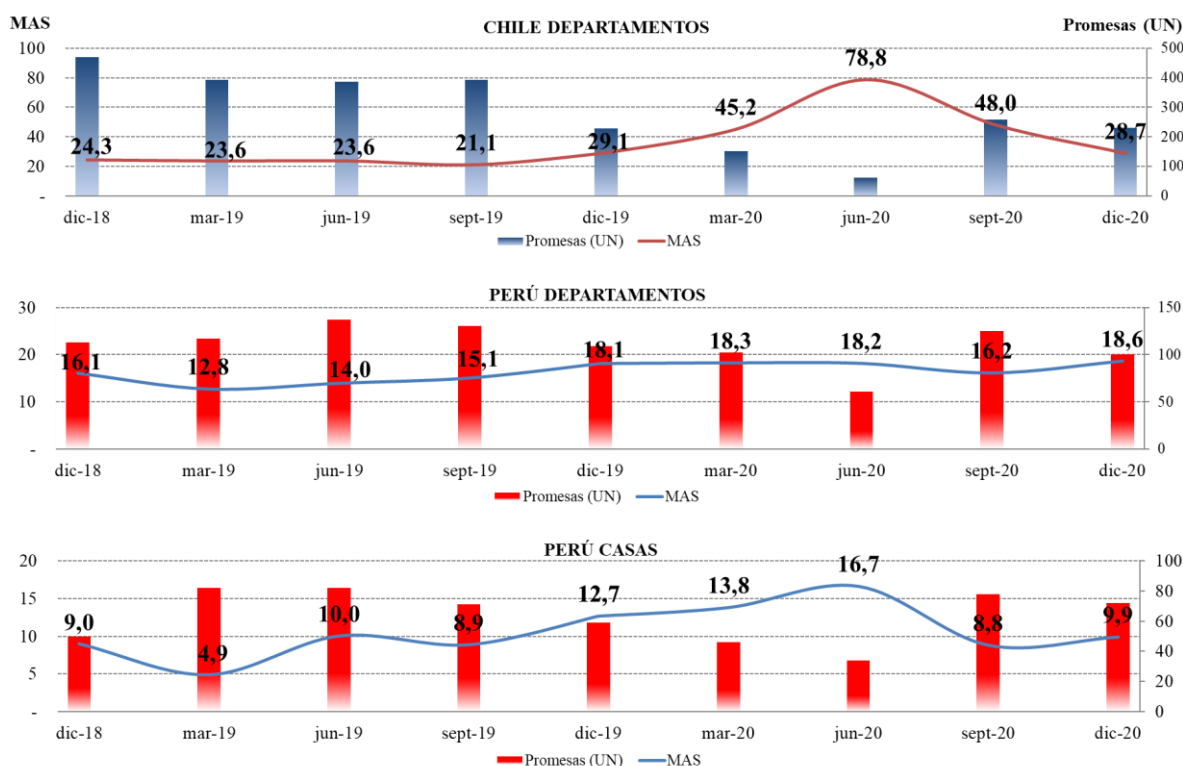
En el caso de Chile, este presenta una leve disminución en el MAS entre el cuarto trimestre de 2019 y el cuarto trimestre de 2020, pasando de 29,1 meses a 28,7 meses. Esta variación se debe fundamentalmente a mejores velocidades de ventas (netas de desistimientos) observadas en el periodo, explicadas principalmente por una recuperación en las ventas experimentada a partir del tercer trimestre de 2020. Por otro lado, el país experimentó una crisis social entre los meses de octubre 2019 a marzo 2020, lo que implicó menores velocidades de venta en ese periodo.

Para el caso de Perú, en departamentos se aprecia un leve aumento en este indicador, pasando de 18,1 al cierre de 2019 a 18,6 al cierre del 2020. Respecto de casas, este segmento presenta

²⁴ En relación al Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 30 de junio de 2020 (“Análisis Razonado 2T20”), identificamos una diferencia en la columna de promesas acumuladas en el punto 5.3 “Promesas y Escrituras”, en el cual se reportó un total de promesas acumuladas al 30 de junio 2020 de MUF 832, siendo el valor correcto MUF 972 (la suma de los montos promesados en 1T20 y 2T20).

una disminución en el MAS en relación al año anterior, pasando de 12,7 meses al cierre de 2019 a 9,9 meses al cierre de 2020. La estabilidad en los MAS de departamentos en Perú se explica en parte por menores efectos de la pandemia generada por el virus COVID-19 sobre el negocio inmobiliario de la Compañía en Perú durante 2020.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al cierre de 2020 un banco de 32 terrenos para su plan de desarrollo futuro. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 9.215 y permiten el desarrollo de 53 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 9.682 unidades.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	26	45	8.432	8.624
Perú	6	8	1.250	591
Total	32	53	9.682	9.215

6. Análisis de riesgo

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

Un análisis exhaustivo de los factores de riesgos que pueden afectar al desempeño de la Compañía, 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 disponible en el Info Inmobiliario, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el cuarto trimestre de 2020 alcanzó 9.863 unidades, un 34,0% mayor a las 7.359 unidades del tercer trimestre de 2020. De este total, 7.441 (75,4%) unidades fueron departamentos y 2.422 (24,6%) fueron casas, experimentando aumentos de 28,0% y 56,7%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el cuarto trimestre del año alcanzó MMUF 40,0, un 42,8% mayor a los MMUF 28,0 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 27,3 corresponden a departamentos y MMUF 12,7 a casas, experimentando aumentos de 33,0% y 69,5%, respectivamente.

A continuación se refleja la variación del cuarto trimestre del año 2020, en comparación con el trimestre anterior:

	Venta 4T20		Variación % 4T20 / 3T20	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	7.441	27,3	28,0%	33,0%
Casas	2.422	12,7	56,7%	69,5%
Total	9.863	40,0	34,0%	42,8%

A nivel acumulado, a diciembre de 2020 el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana alcanzó las 26.926 unidades, 23,4% menor a las 35.138 en igual periodo de 2019. De este total, 20.321 (75,5%) unidades fueron departamentos y 6.605 (24,5%) fueron casas, experimentando contracciones de 26,1% y 13,8%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el año alcanzó MMUF 103,5, un 21,9% menor a los MMUF 132,6 alcanzados en igual periodo de 2019. De este total, MMUF 73,2 corresponden a departamentos y MMUF 30,2 a casas, experimentando contracciones de 27,8% y 3,0%, respectivamente.

En el siguiente cuadro se muestra la variación acumulada a diciembre de 2020, en comparación con el mismo periodo del año anterior:

	Venta 12M20		Variación % 12M20 / 12M19	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	20.321	73,2	(26,1%)	(27,8%)
Casas	6.605	30,2	(13,8%)	(3,0%)
Total	26.926	103,5	(23,4%)	(21,9%)

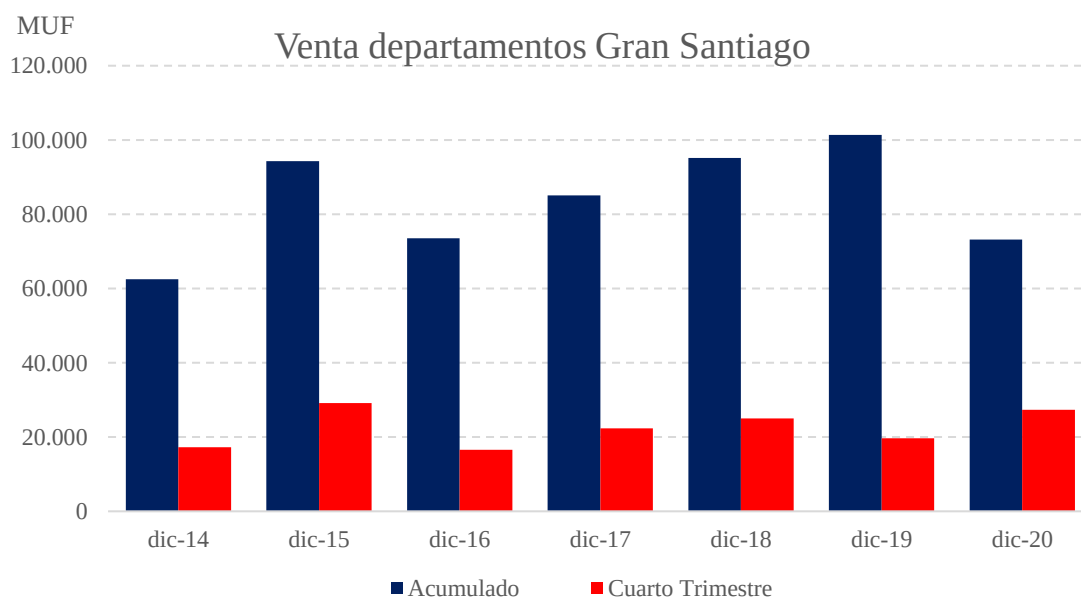
Al cierre de diciembre de 2020 había una oferta de 65.774 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 89,5% representaban departamentos y 10,5% casas. Esta oferta total aumentó 1,0% en los últimos 3 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de 1,4% y (2,2%), respectivamente.

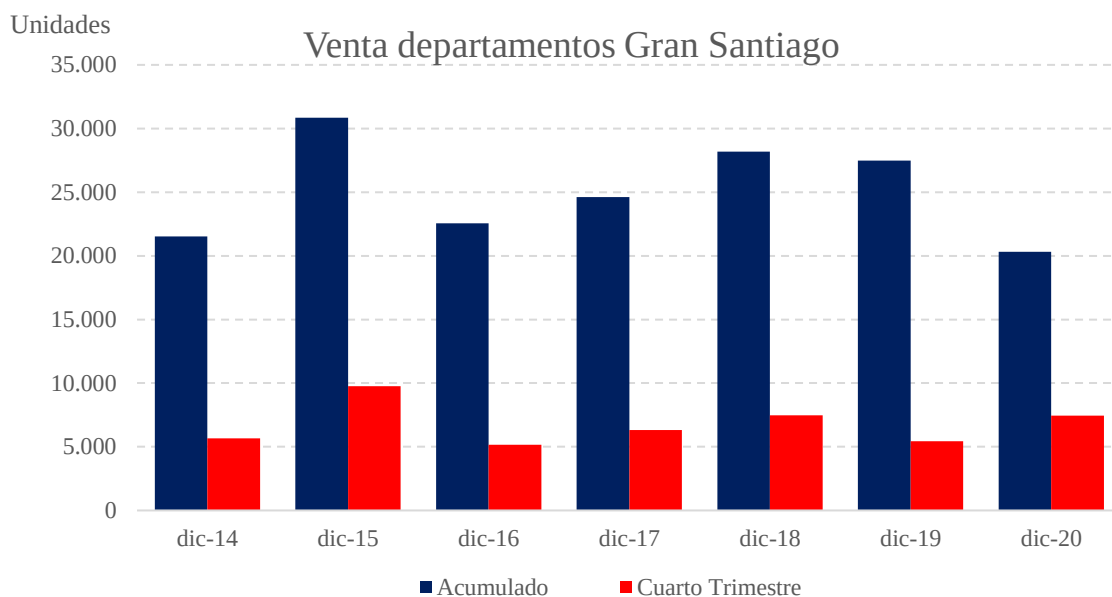
Utilizando las ventas promedio en unidades de los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) de departamentos nuevos es de 33,5 meses para la Región Metropolitana.

En el siguiente cuadro se muestra la variación en unidades de la oferta de viviendas al cierre del cuarto trimestre del año 2020, en comparación con el trimestre anterior:

	Oferta 4T20 Unidades	Variación % 4T20 / 3T20 Unidades
Departamentos	58.837	1,4%
Casas	6.937	(2,2%)
Total	65.774	1,0%

De acuerdo los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar una contracción importante en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana al comparar las ventas acumuladas a diciembre de 2020 en UF con las ventas acumuladas a diciembre de 2019, con una caída de 27,8% en el segmento departamentos. Este menor dinamismo también se observa en unidades vendidas, con una disminución de 26,1% en departamentos. Sin embargo, al comparar el cuarto trimestre de 2020 con el trimestre inmediatamente anterior, se observa una importante recuperación, en línea con lo observado en el tercer trimestre de 2020. Por otro lado, la oferta en unidades de departamentos en la Región Metropolitana creció 1,4% en el mismo periodo.



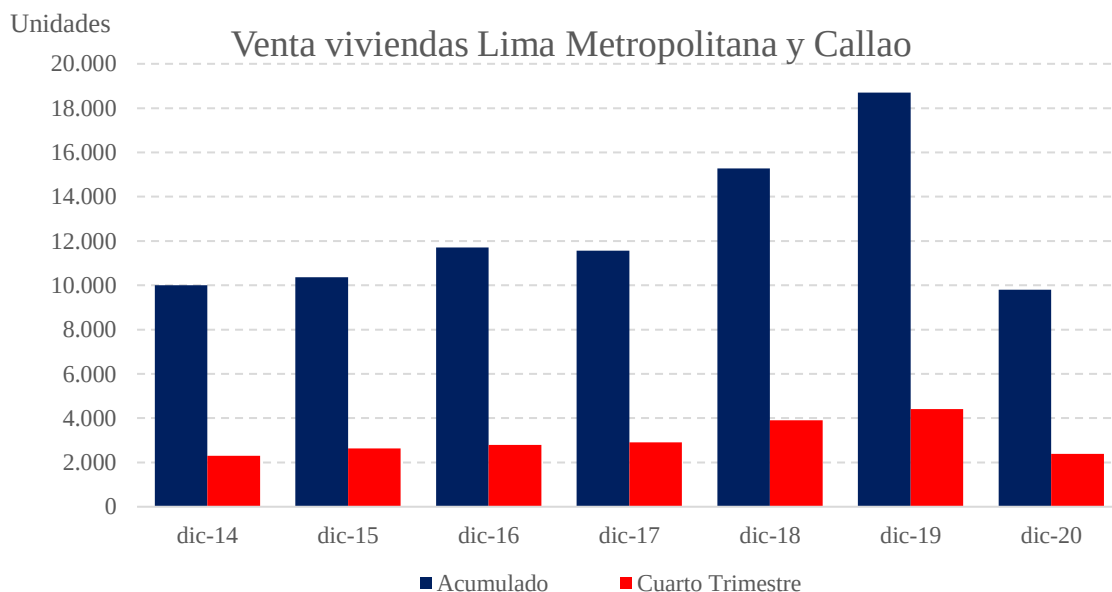


Perú:

Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria, al cierre del cuarto trimestre de 2020 la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 23.101 unidades, 8,86% menor que al cierre del cuarto trimestre de 2019.



Durante el cuarto trimestre de 2020 se vendieron 2.387 unidades, registrando una disminución de 45,9% en comparación al cuarto trimestre de 2019. Acumulado a diciembre de 2020 se vendieron 9.796 unidades, una contracción de 47,6% respecto del año anterior.



Las cifras anteriores evidencian una disminución relevante en la venta de viviendas nuevas en el cuarto trimestre de 2020 al compararse con el año anterior, por sobre la contracción de la oferta, como consecuencia de los efectos de la crisis sanitaria que ha experimentado el país desde marzo de 2020 (estrictas medidas de confinamiento, contracción económica y desempleo, entre otras). Además, persisten precariedades en relación a la informalidad del mercado laboral, la bancarización y el acceso a los servicios básicos en la región Metropolitana de Lima.

8. Anexos

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

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

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - dic 20			Stock Potencial ² próximos 12M - dic 20			Stock Disponible ¹ - dic 19		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	108.852	69.976	278	207.877	163.815	2.561	57.335	34.387	201
Oficinas	1.047	733	13	-	-	-	1.594	1.116	24
Otros	-	-	-	3.888	3.163	22	-	-	-
Total	109.899	70.709	291	211.765	166.978	2.583	58.930	35.503	225

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - dic 20			Stock Potencial ² próximos 12M - dic 20			Stock Disponible ¹ - dic 19		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	671	336	21	10.226	5.113	319	4.045	2.023	120
Deptos	5.007	2.503	123	-	-	-	14.371	7.185	298
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	527	264	6	-	-	-	1.375	687	27
Total	6.206	3.103	150	10.226	5.113	319	19.791	9.895	445

¹ Stock Disponible = Inmuebles terminados que están disponibles para la venta, incluyendo aquellos que están promesados.

² Stock Potencial = Inmuebles en construcción, que podrían ser escriturados en los próximos 12 meses, incluyendo aquellos que se encuentran actualmente promesados.

Los siguientes cuadros contienen los metros cuadrados construibles de los permisos de edificación con que cuenta la Compañía, incluyendo sus filiales y coligadas, para obras no iniciadas, entendiéndose por tales a los proyectos cuyos planos y especificaciones técnicas ya han sido aprobados por las direcciones de obras municipales correspondientes, pero que al 31 de diciembre de 2020 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	dic-20	dic-19	Permisos en M ²	dic-20	dic-19
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	132.230	79.705	Deptos	75.696	65.241
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	132.230	79.705	Total	75.696	65.241

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

CHILE			PERÚ		
Backlog	MM\$ dic-20	MM\$ dic-19	Backlog	MM\$ dic-20	MM\$ dic-19
Casas	-	-	Casas	1.407	5.308
Deptos	415.178	421.737	Deptos	41.098	26.907
Oficinas	10.800	9.545	Oficinas	-	-
Otros	2.582	5.007	Otros	-	-
Total	428.560	436.289	Total	42.505	32.215

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	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	6.212	107	9.511	167
Oficinas	302	6	1.117	24
Otros	-	-	-	-
Total	6.514	113	10.628	191

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	27.572	317	67.242	779
Oficinas	333	4	780	10
Otros	-	-	-	-
Total	27.906	321	68.022	789

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	11.932	81	35.796	229
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	166	1
Total	11.932	81	35.962	230

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	6.529	28	13.420	64
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	171	1
Total	6.529	28	13.591	65

Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	22.795	41	32.056	58
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	6.729	12
Total	22.795	41	38.784	70

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	dic-20			dic-19		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	75.040	55.153	574	158.025	125.856	1.297
Oficinas	635	444	10	1.897	1.328	34
Otros	-	-	-	7.065	5.925	14
Total	75.675	55.597	584	166.988	133.109	1.345

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	dic-20		dic-19		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	441	17	541	21	Casas	2.172	53	5.510	144
Deptos	99	4	283	13	Deptos	6.848	155	12.170	287
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	16	1	32	2	Otros	-	-	-	-
Total	555	22	856	36	Total	9.021	208	17.681	431

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-20		dic-19		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	123	2	242	4	Casas	-	-	-	-
Deptos	1.376	16	6.375	83	Deptos	-	-	149	1
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	82	1	Otros	-	-	242	2
Total	1.499	18	6.699	88	Total	-	-	391	3

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-20		dic-19		Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-20		dic-19	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	dic-20			dic-19		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	2.736	1.368	72	6.293	3.147	169
Deptos	8.323	4.162	175	18.978	9.489	384
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	16	8	1	355	178	5
Total	11.075	5.538	248	25.626	12.813	558

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

CHILE

Inmueble	Promesado - dic 20					Promesado - dic 19				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistida s en MM\$	Desistida s en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistida s en MM\$	Desistida s en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	88.185	65.519	551	14.976	129	221.154	190.532	2.355	10.824	84
Oficinas	1.786	1.436	23	-	-	2.534	1.890	39	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	89.972	66.955	574	14.976	129	223.688	192.421	2.394	10.824	84

PERU

Inmueble	Promesado - dic 20					Promesado - dic 19				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	6.337	3.169	164	2.428	67	8.308	4.154	244	1.848	51
Deptos	23.481	11.740	321	4.099	69	22.645	11.322	423	3.535	72
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	29.818	14.909	485	6.526	136	30.953	15.476	667	5.383	123

8.1.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA

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

CHILE			PERÚ		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	dic-20	dic-19		dic-20	dic-19
Casas	-	-	Casas	4,5	5,6
Deptos	10,8	2,7	Deptos	8,8	6,0
Oficinas	9,8	9,0	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del cuarto trimestre de 2020 y 2019 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de diciembre de 2020 y 2019.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	dic-20	dic-19		dic-20	dic-19
Casas	-	-	Casas	0,74	0,56
Deptos	0,12	0,56	Deptos	0,38	0,49
Oficinas	0,22	0,29	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 (expresados en miles de pesos)

			Reformulado	Reformulado
ACTIVOS	Nota	31-12-2020	31-12-2019	01-01-2019
		M\$	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	59.809.423	46.534.820	25.770.051
Otros activos financieros, corrientes	6	418.752	157.936	206.645
Otros activos no financieros, corrientes	7	19.443.973	18.396.278	16.872.236
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	8.608.189	9.337.952	23.203.261
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	12.002.520	10.721.844	23.021.807
Inventarios, corrientes	10	127.444.531	108.921.989	113.357.781
Activos por impuestos, corrientes	11	533.919	806.702	2.078.844
Total Activos Corrientes		228.261.307	194.877.521	204.510.625
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros activos no financieros, no corrientes	7	2.420.918	1.282.159	1.694.894
Derechos por cobrar, no corrientes	8	629.648	0	309.700
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	30.598.722	13.916.444	12.121.566
Inventarios, no corrientes	10	255.308.703	245.032.011	151.587.333
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	37.040.393	44.346.879	42.631.749
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	338.745	362.235	313.093
Propiedades, planta y equipo	15	302.871	559.630	709.253
Derechos de uso	18	3.754.823	4.017.743	0
Activos por impuestos diferidos	16	22.354.719	20.605.268	14.657.333
Total Activos No Corrientes		352.749.542	330.122.369	224.024.921
TOTAL ACTIVOS		581.010.849	524.999.890	428.535.546

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2020 M\$	Reformulado 31-12-2019 M\$	Reformulado 01-01-2019 M\$
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, corrientes	17	157.565.842	93.017.213	95.095.132
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	320.284	291.389	0
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	9.060.770	9.958.592	9.534.742
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	154.574	520.751	1.669.348
Otras provisiones, corrientes	20	5.391.785	10.436.239	10.332.468
Pasivos por impuestos, corrientes	11	370.256	365.203	358.429
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	19.136.099	14.534.770	16.543.569
Total Pasivos Corrientes		191.999.610	129.124.157	133.533.688
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	163.069.255	174.462.923	106.432.851
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.588.720	3.806.760	0
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	3.059.156	0	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	15.389.811	15.070.222	16.878.863
Otras provisiones, no corrientes	20	1.304.783	1.061.999	1.665.982
Pasivos por impuestos diferidos	16	11.641	0	0
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	19.960.697	18.969.524	5.498.801
Total Pasivos No Corrientes		206.384.063	213.371.428	130.476.497
TOTAL PASIVOS		398.383.673	342.495.585	264.010.185
PATRIMONIO NETO				
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		115.696.725	109.716.384	97.067.854
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	(1.661.604)	2.920.220	(323.961)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		177.688.311	176.289.794	160.397.083
Participaciones no controladoras	22	4.938.865	6.214.511	4.128.278
Patrimonio Total		182.627.176	182.504.305	164.525.361
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		581.010.849	524.999.890	428.535.546

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 terminados al 31 de diciembre de 2020 y diciembre de 2019

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2020 al	Reformulado
		31-12-2020	01-01-2019 al
		M\$	31-12-2019
			M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	58.006.760	136.106.979
Costo de ventas	25	(37.879.460)	(88.991.947)
Ganancia bruta		20.127.300	47.115.032
Otros ingresos, por función	24	118.554	390.852
Gasto de administración	25	(8.996.058)	(13.808.392)
Otras ganancias (pérdidas)	27	24.929	(4.430)
Ingresos financieros	26	570.245	843.697
Costos financieros	26	(458.140)	(571.718)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(595.648)	15.668
Diferencias de cambio	26	54.411	(13.530)
Resultado por unidades de reajuste	26	541.393	228.703
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		11.386.986	34.195.882
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(631.609)	(8.855.382)
GANANCIA		10.755.377	25.340.500
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		9.666.997	22.227.504
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	1.088.380	3.112.996
GANANCIA		10.675.910	25.226.142
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	29	34,11	78,44
Ganancia (pérdida) por acción básica		34,11	78,44
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
			78,44
Ganancias (pérdida) diluida por acción		34,11	78,44

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

Reporte Trimestral 4T20

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y diciembre de 2019

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2020 al 31-12-2020	Reformulado 01-01-2019 al 31-12-2019
		M\$	M\$
Ganancia (Pérdida)		10.755.377	25.340.500
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	(4.602.663)	3.244.181
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		(4.602.663)	3.244.181
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(4.602.663)	3.244.181
Total Otro Resultado Integral		(4.602.663)	3.244.181
Total Resultado Integral		6.152.714	28.584.681
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		5.064.334	25.471.685
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	1.088.380	3.112.996
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		6.152.714	28.584.681

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

Reporte Trimestral 4T20

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y diciembre de 2019

(expresado en miles de pesos)

2020										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2020		52.492.611	11.160.579	3.082.722	(162.502)	2.920.220	109.716.384	176.289.794	6.214.511	182.504.305
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	9.666.997	9.666.997	1.088.380	10.755.377
Otro resultado integral		0	0	(4.602.663)	0	(4.602.663)	0	(4.602.663)	0	(4.602.663)
Resultado integral		0	0	(4.602.663)	0	(4.602.663)	9.666.997	5.064.334	1.088.380	6.152.714
Dividendos		0	0	0	0	0	(233.230)	(233.230)	0	(233.230)
Dividendo provisorio		0	0	0	0	0	(3.453.426)	(3.453.426)	0	(3.453.426)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	20.839	20.839	0	20.839	(2.364.026)	(2.343.187)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(4.602.663)	20.839	(4.581.824)	5.980.341	1.398.517	(1.275.646)	122.871
Saldo final período actual 31/12/2020	22	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

Reformulado

2019										
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 al 31/12/2018		52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	104.680.781	168.010.010	4.128.278	172.138.288
Efecto correcciones Nota 35		0	0	0	0	0	(7.612.927)	(7.612.927)	0	(7.612.927)
Saldo inicial reformulado al 01/01/2019		52.492.611	11.160.579	(161.459)	(162.502)	(323.961)	97.067.854	160.397.083	4.128.278	164.525.361
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	22.227.504	22.227.504	3.112.996	25.340.500
Otro resultado integral		0	0	3.244.181	0	3.244.181	0	3.244.181	0	3.244.181
Resultado integral		0	0	3.244.181	0	3.244.181	22.227.504	25.471.685	3.112.996	28.584.681
Dividendos		0	0	0	0	0	(2.161.236)	(2.161.236)	0	(2.161.236)
Dividendo provisorio		0	0	0	0	0	(7.417.738)	(7.417.738)	0	(7.417.738)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(1.026.763)	(1.026.763)
Total de cambios en patrimonio		0	0	3.244.181	0	3.244.181	12.648.530	15.892.711	2.086.233	17.978.944
Saldo final período actual 31/12/2019	22	52.492.611	11.160.579	3.082.722	(162.502)	2.920.220	109.716.384	176.289.794	6.214.511	182.504.305

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

Reporte Trimestral 4T20

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y diciembre de 2019
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2020 al 31-12-2020 M\$	01-01-2019 al 31-12-2019 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		81.918.086	190.915.362
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(90.331.382)	(198.647.309)
Otros pagos por actividades de operación		595.803	215.174
Intereses pagados		(336.732)	(446.050)
Intereses recibidos		570.245	843.697
Impuestos a las ganancias (pagados)		(2.091.584)	(13.524.402)
Otras entradas (salidas) de efectivo		(407.292)	(354.364)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(10.082.856)	(20.997.892)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo por la venta de acciones que originó pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	13	3.032.797	2.918.244
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(247.336)	(1.356.658)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	2.285	9.940
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(73.690)	(244.494)
Compras de activos intangibles	14	(44.406)	(121.937)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		2.669.650	1.205.095
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		69.523.131	119.183.576
Total importes procedentes de préstamos		69.523.131	119.183.576
Préstamos de entidades relacionadas		6.361.293	14.444.403
Pagos de préstamos		(22.758.476)	(67.885.466)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(24.370.835)	(15.996.235)
Pagos por arrendamientos		(416.336)	(404.267)
Dividendos pagados		(7.650.968)	(8.784.445)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		20.687.809	40.557.566
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		13.274.603	20.764.769
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		13.274.603	20.764.769
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		46.534.820	25.770.051
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		59.809.423	46.534.820

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**Nicolás Costanzi Caponnetto**

nicolas.costanzi@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Alonso Vilaboa Hormazábal

alonso.vilaboa@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

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