

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 31 de diciembre de 2021 comparados con los estados financieros del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad** de **MM\$ 13.491** en el cuarto trimestre de 2021. Así, la **utilidad** a diciembre 2021 alcanzó **MM\$ 23.041**, un aumento de 138,3% respecto de los MM\$ 9.667 obtenidos en 2020, explicado por un mayor volumen de escrituración en el segundo semestre de 2021, en línea con el plan de negocios de la Compañía.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** del cuarto trimestre de 2021 fueron **MM\$ 50.406**. De esta forma, los **ingresos** a diciembre 2021 alcanzaron **MM\$ 105.529**, un aumento de 81,9% respecto de 2020, explicado por el mayor stock de departamentos disponible para escriturar.
- La **ganancia bruta** del cuarto trimestre de 2021 fue **MM\$ 20.506**, lo cual permitió alcanzar **al cierre del periodo MM\$ 39.399**, un 95,8% mayor a los MM\$ 20.127 registrados al cierre de 2020.
- En tanto, el **margen bruto** acumulado a diciembre 2021 fue **37,3%**, superior al 34,7% alcanzado al cierre de 2020.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** del cuarto trimestre de 2021 alcanzaron **MM\$ 4.694**. Con esto, el GAV acumulado a diciembre de 2021 fue de **MM\$ 14.567**. De esta forma, se obtuvo un ratio GAV/Ingresos de 13,8%, una disminución respecto al 15,5% del año 2021.
- El **EBITDA** a diciembre de 2021 fue **MM\$ 33.989**, superior en MM\$ 20.528 respecto del obtenido al cierre de 2020, registrándose un **margen EBITDA** de **27,4%**, superior al 19,0% del año 2020.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** del cuarto trimestre de 2021 fue 29,5%, mayor al 22,5% registrado en igual periodo de 2020. Con esto el ROS de 2021 fue de **23,5%**, superior al 18,5% del año 2020.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** a diciembre de 2021 fue de **13,1%**, mayor al 5,8% alcanzado al cierre de 2020.
- Las **escrituras** en el cuarto trimestre de 2021 alcanzaron **MUF 2.409**, con lo cual la **escrituración total de 2021** fue de **MUF 5.308**, un aumento de 77,4% respecto de igual periodo de 2020, explicado precedentemente en los ingresos de actividades ordinarias.
- Las **promesas** del cuarto trimestre fueron **MUF 1.178**. De esta forma, las **promesas firmadas durante el 2021** fueron **MUF 7.183**, un aumento de 74,3% respecto de las MUF 4.122 obtenidas al cierre de 2020.
- Con esto, el **backlog de promesas** a diciembre de 2021 alcanzó **MUF 12.346**, un aumento de **18,1%** respecto de las MUF 10.451 a diciembre de 2020.

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ)	2
3. Resultados consolidados	2
4. Indicadores financieros	12
5. Indicadores del negocio	15
6. Análisis de riesgo	20
7. Análisis del sector	21
8. Anexos	25

1. Hechos destacados del trimestre

i. Inicios de venta e inicios de escrituración

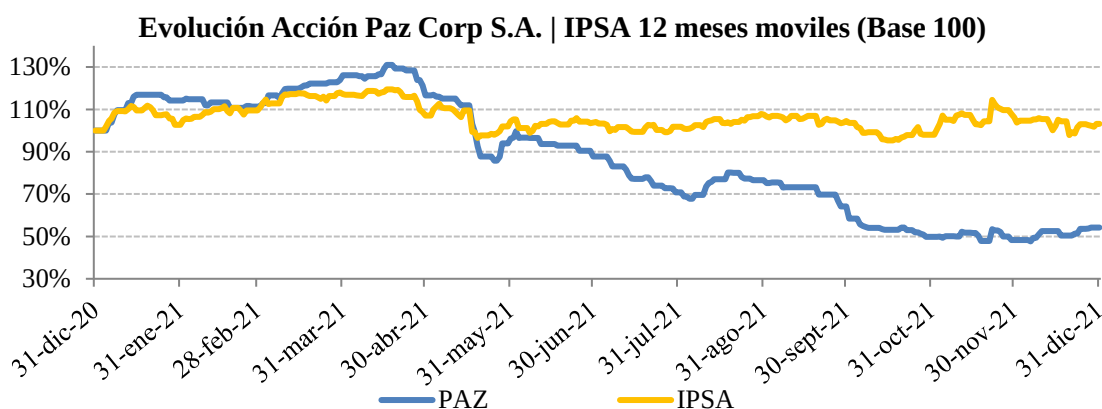
Durante el cuarto trimestre de 2021, en Chile se inició la venta de la segunda etapa del Edificio Verdece en la comuna de Lo Barnechea y la venta de la segunda etapa del Edificio Carrión en la Comuna de Independencia.

A su vez, se inició la entrega del Edificio Visión Urbana 2 en la comuna de la Florida, así como del Edificio Pop Art y del Edificio Tradición, ambos en la comuna de Santiago. Por su parte, en Perú se inició la entrega del proyecto de casas Villa Club Ica (etapa 5) en el distrito de Ica y del Edificio Piazza en el distrito de Pueblo Libre en Lima.

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

Precio Acción (\$)	4T 2021	4T 2020	12M a dic-21	12M a dic-20
Cierre	306	565	306	565
Max	330	600	740	705
Min	269	467	269	421
Patrimonio Bursátil (MM\$)	86.717	160.104	86.717	160.104
Utilidad/acción (\$)	47,6	13,6	81,3	34,1

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., 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)	4T21	4T20	% VAR.	12M21	12M20	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	50.406	17.900	181,6%	105.529	58.007	81,9%
Costo de ventas	(29.900)	(11.887)	151,5%	(66.130)	(37.879)	74,6%
Ganancia bruta	20.506	6.013	241,0%	39.399	20.127	95,8%
<i>Margen bruto</i>	<i>40,7%</i>	<i>33,6%</i>		<i>37,3%</i>	<i>34,7%</i>	
Gastos de administración y venta	(4.694)	(2.539)	84,9%	(14.567)	(8.996)	61,9%
Resultado de explotación	15.812	3.474	355,1%	24.832	11.131	123,1%
Resultado fuera de explotación	2.193	(519)	522,8%	4.017	256	1.470,6%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	18.005	2.956	509,1%	28.849	11.387	153,4%
Gastos por impuestos a la ganancia	(3.135)	1.073	(392,1%)	(4.023)	(632)	536,9%
Ganancia (pérdida)	14.869	4.029	269,0%	24.826	10.755	130,8%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	1.379	162	748,6%	1.785	1.088	64,1%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	13.491	3.867	248,9%	23.041	9.667	138,3%
ROS⁽¹⁾	29,5%	22,5%		23,5%	18,5%	
EBITDA⁽²⁾	20.915	3.466	503,5%	33.989	13.461	152,5%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	36,1%	18,3%		27,4%	19,0%	
Tasa efectiva de Impuestos	17,4%	(36,3%)		13,9%	5,5%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	23.041	9.667	138,3%	23.041	9.667	138,3%
% GAV/Ingresos	9,3%	14,2%		13,8%	15,5%	

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	4T21	4T20	% VAR.	12M21	12M20	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	57.968	18.971	205,6%	123.824	70.775	75,0%
Costo de ventas	(35.370)	(12.670)	179,2%	(80.036)	(48.333)	65,6%
Ganancia bruta	22.598	6.301	258,6%	43.788	22.441	95,1%
<i>Margen bruto</i>	<i>39,0%</i>	<i>33,2%</i>		<i>35,4%</i>	<i>31,7%</i>	
Gastos de administración y venta	(5.546)	(3.385)	63,9%	(17.304)	(11.727)	47,6%
Resultado de explotación	17.052	2.916	484,8%	26.484	10.714	147,2%
Resultado fuera de explotación	1.167	(308)	479,5%	2.385	355	571,0%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	18.219	2.608	598,4%	28.868	11.070	160,8%
Gastos por impuestos a la ganancia	(3.349)	1.421	(335,7%)	(4.042)	(314)	1.185,6%
Ganancia (pérdida)	14.869	4.029	269,0%	24.826	10.755	130,8%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	1.379	162	748,6%	1.785	1.088	64,1%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	13.491	3.867	248,9%	23.041	9.667	138,3%
ROS⁽¹⁾	25,7%	21,2%		20,0%	15,2%	
EBITDA⁽²⁾	20.915	3.466	503,5%	33.989	13.461	152,5%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	36,1%	18,3%		27,4%	19,0%	
Tasa efectiva de impuestos	18,4%	(54,5%)		14,0%	2,8%	
% GAV/Ingresos	9,6%	17,8%		14,0%	16,6%	

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

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

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

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

Resultado por País	Chile (*)		Perú		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	12M21	12M20	12M21	12M20	12M21	12M20
Ingresos act. ordinarias	113.052	65.664	10.772	5.111	123.824	70.775
Costo de ventas	(71.750)	(44.413)	(8.286)	(3.920)	(80.036)	(48.333)
Ganancia bruta	41.302	21.250	2.486	1.191	43.788	22.441
Margen bruto	36,5%	32,4%	23,1%	23,3%	35,4%	31,7%
Gastos de admin. y vta.	(15.058)	(9.573)	(2.246)	(2.153)	(17.304)	(11.727)
Res. de explotación	26.244	11.677	240	(963)	26.484	10.714
Res. fuera de explotación	1.558	250	827	106	2.385	355
Gan. antes imp.	27.802	11.927	1.067	(857)	28.868	11.070
Impuestos a la ganancia	(3.702)	(562)	(340)	247	(4.042)	(314)
Ganancia (pérdida)	24.100	11.365	726	(610)	24.826	10.755
Gan. no controladora	1.785	1.088	-	-	1.785	1.088
Gan. controladora	22.315	10.277	726	(610)	23.041	9.667
EBITDA	33.172	14.408	817	(948)	33.989	13.461
% EBITDA / Ingresos	29,3%	21,9%	7,6%	(18,5%)	27,4%	19,0%

(*) Para el año 2021 y 2020, la administración decidió no considerar a Brasil como parte de la gestión del negocio por segmento debido a que a esta fecha ya no quedan operaciones relevantes en dicho país. Es por esto que en 12M21 y 12M20 los resultados de Brasil, que no son significativos, están incluidos en 12M21 y 12M20 Chile, según corresponde.

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el cuarto trimestre de 2021 alcanzaron MM\$ 50.406, lo cual se compara positivamente con los MM\$ 17.900 de igual período de 2020. En tanto, acumulados a diciembre de 2021 alcanzaron MM\$ 105.529, cifra 81,9% mayor respecto de los MM\$ 58.007 obtenidos al cierre de 2020, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	4T21	4T20	VAR	% VAR.	12M21	12M20	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	48.902	11.524	37.378	324,4%	102.729	50.272	52.458	104,3%
Venta de serv. prof. y de constr.	315	454	(139)	(30,6%)	998	1.422	(424)	(29,8%)
Venta de terrenos	956	5.772	(4.816)	(83,4%)	956	5.772	(4.816)	(83,4%)
Otros arriendos	233	150	83	55,1%	846	541	304	56,2%
Total Ingresos Ordinarios	50.406	17.900	32.505	181,6%	105.529	58.007	47.522	81,9%

El mayor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la mayor venta de inmuebles en Chile, debido a la mayor disponibilidad de departamentos de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que durante este periodo se inició la escrituración de tres proyectos en Chile, con una venta potencial neta de IVA de MUF 2.126. Por su parte, en el mismo periodo de 2020 sólo hubo un inicio de escrituración en Chile, en el mes de diciembre, con una venta potencial neta de MUF 1.307.

A nivel acumulado, el aumento en los Ingresos de Explotación es consecuencia de una mayor escrituración de inmuebles por MM\$ 52.458. Esto debido a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía. En 2021 se inició la escrituración de cinco proyectos en Chile, con una venta potencial neta de MUF 4.182, mientras que en 2020 se inició la entrega de tres proyectos en Chile que consolidan dentro de los EEFF, con una venta potencial neta de MUF 2.738.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 29.900, un aumento de MM\$ 18.013 respecto de los MM\$ 11.887 de igual período del año anterior, debido al mayor volumen de escrituración. Acumulado a diciembre de 2021, los Costos de Explotación alcanzaron los MM\$ 66.130, mayor en 74,6% respecto de los MM\$ 37.879 de 2020, también explicado por el mayor volumen de escrituración señalado precedentemente.

3.1.3 GANANCIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del cuarto trimestre de 2021 fue de MM\$ 20.506, un aumento de 241,0% sobre los MM\$ 6.013 del año anterior. Acumulado a diciembre, la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 39.399, mayor en 95,8% respecto de 2020. Estos crecimientos a nivel trimestral y acumulado se deben a los mayores niveles de ingresos señalados precedentemente.

El **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre 40,7%, superior al 33,6% alcanzado en el cuarto trimestre de 2020. Acumulado a diciembre 2021 el margen bruto fue de 37,3%, un aumento respecto del 34,7% obtenido a diciembre de 2020.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gastos de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 4.694, lo que representa un aumento de 84,9% respecto del cuarto trimestre de 2020. Por su parte, acumulado a diciembre de 2021 el GAV fue MM\$ 14.567, mayor en 61,9% respecto de 2020. El aumento en el GAV se debe principalmente a un mayor efecto en resultado relacionado a remuneraciones y gastos de oficina y otros gastos, así como a la baja base de comparación respecto del 2020, cuando se implementaron planes de reducción de gastos relacionados con proveedores y remuneraciones.

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

Gastos de Admin. y Ventas (millones de CLP)	4T21	4T20	VAR	% VAR.	12M21	12M20	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.932	1.387	545	39,3%	7.322	4.490	2.832	63,1%
Planes de incentivos basados en acciones	-	(158)	158	(100,0%)	256	(170)	427	250,6%
Gastos de comercialización	519	384	136	35,3%	1.604	926	678	73,2%
Gastos de oficina y otros gastos	2.026	749	1.276	170,3%	4.653	3.052	1.600	52,4%
Amortización en derechos de uso	98	93	5	4,8%	382	369	13	3,6%
Depreciación del activo fijo	98	64	34	53,9%	264	261	3	1,1%
Amortización de intangible	21	20	1	5,1%	85	68	17	25,5%
Total Gastos	4.694	2.539	2.155	84,9%	14.567	8.996	5.571	61,9%

Las principales variaciones anuales se explican a continuación:

- i. Mayores **Remuneraciones, asesorías y honorarios**, los que se explican principalmente por (i) los gastos no recurrentes del proceso de cambios gerenciales realizados durante el periodo y (ii) por una normalización en el nivel de gastos generales asociados al plan de ahorro implementado en el 2020 producto de la pandemia.
- ii. Mayor gasto en **Planes de incentivos basado en acciones**, debido a un aumento en el precio ponderado de la acción de Paz Corp a la fecha de ejercicio del último lote de dichos planes (ejercidas el 27 de mayo de 2021) respecto del precio al término del año 2020. Al cierre de 2021 no existen planes de incentivos basados en acciones pendientes de ser ejercidos ni de devengarse.
- iii. Mayores **Gastos de comercialización**, debido a los mayores gastos en publicidad, promociones y equipamiento de espacios comunes de proyectos, asociados al mayor volumen de negocios.
- iv. Mayores **Gastos de oficina y otros gastos**, debido al retorno a la oficina central y salas de ventas, así como a la baja base de comparación producto de la menor actividad por los confinamientos en el año 2020 a consecuencia de la pandemia. Además, en este ítem se incluyen las provisiones relacionadas a contingencias descritas en la Nota 32.1 de los Estados Financieros.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó los MM\$ 15.812 durante el cuarto trimestre de 2021, lo que se compara positivamente respecto de los MM\$ 3.474 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Acumulado a diciembre 2021, el Resultado Operacional presentó una ganancia de MM\$ 24.832, un aumento de MM\$ 13.701 respecto de la ganancia operacional obtenida en 2020, la cual fue de MM\$ 11.131. Lo anterior se explica principalmente por un mayor nivel de ingresos y un mayor margen bruto, compensado en parte por mayores gastos de administración y ventas acumulados a diciembre de 2021.

El **Margen Operacional** a diciembre de 2021 fue de 23,5%, mayor respecto del 19,2% obtenido en 2020. Este aumento se explica fundamentalmente por el mayor margen bruto.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** alcanzó los MM\$ 2.193 en el cuarto trimestre de 2021, lo que representa un aumento de MM\$ 2.711 respecto de la pérdida de MM\$ 519 registrada en el mismo periodo del año anterior. Acumulado a diciembre de 2021, se registró una ganancia de MM\$ 4.017, superior en MM\$ 3.761 respecto de los MM\$ 256 registrados a diciembre de 2020.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	4T21	4T20	VAR	% VAR.	12M21	12M20	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	282	23	259	1.115,4%	332	119	213	180,0%
Ingresos financieros	206	77	129	166,3%	325	570	(245)	(43,0%)
Costos financieros	(218)	(103)	(115)	112,0%	(610)	(458)	(152)	33,2%
Diferencias de cambio	83	39	44	112,8%	279	54	225	412,9%
Resultado por uni. de reajuste	970	311	659	212,2%	2.596	541	2.054	379,5%
Part. en gan. (pérdida) asoc.	831	(860)	1.691	196,7%	1.069	(596)	1.664	279,4%
Otras ganancias (pérdidas)	39	(6)	45	732,7%	27	25	2	6,3%
Resultado fuera de explotación	2.193	(519)	2.711	522,8%	4.017	256	3.761	1.470,6%

Las principales variaciones anuales se explican a continuación:

- Mayor **Resultado por unidades de reajuste**, debido a una variación mayor del IPC durante el año 2021, respecto de 2020 (7,2% en 2021 vs 3,0% en 2020).
- Mayor resultado en **Participación en ganancia (pérdida) asociadas**, debido principalmente al resultado de la sociedad peruana Inversiones Paz Centenario S.A., sociedad en la que Paz Corp S.A. tiene un 50% de participación bajo el esquema de control conjunto.

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del cuarto trimestre de 2021 fue de MM\$ 3.135 (negativo), cifra mayor que los MM\$ 1.073 (positivo) de igual periodo de 2020. En tanto, el impuesto acumulado a diciembre 2021 fue de MM\$ 4.023, MM\$ 3.391 mayor respecto de los MM\$ 632 del mismo periodo de 2020, lo que significó un aumento en la tasa efectiva de impuestos, pasando de 5,5% en 2020 a 13,9% en 2021. El aumento en la tasa de impuestos se explica por la menor incidencia relativa de la corrección monetaria sobre el capital propio, debido a la mayor ganancia antes de impuestos del periodo.

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

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del cuarto trimestre de 2021 alcanzó los **MM\$ 13.491**, lo que se compara positivamente respecto de los MM\$ 3.867 registrados en igual período de 2020. En tanto, la **utilidad acumulada de los controladores** a diciembre de 2021 alcanzó **MM\$ 23.041**, un aumento de 138,3% respecto de los MM\$ 9.667 obtenidos en 2020. El incremento en la utilidad acumulada de la Compañía se explica por el mayor nivel de ingresos, un mayor margen bruto y un mejor resultado fuera de explotación,

compensado en parte por una mayor tasa efectiva de impuestos y mayores gastos de administración y venta durante el periodo. Con esto, el **retorno sobre ventas (ROS) acumulado en los doce meses de 2021 fue de 23,5%**, cifra mayor al 18,5% obtenido en igual periodo de 2020, mientras que el retorno sobre ventas (ROS) del cuarto trimestre de 2021 alcanzó un 29,5%, un aumento respecto del 22,5% logrado en mismo trimestre de 2020.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** acumulado a diciembre de 2021 fue de MM\$ 33.989, un aumento de MM\$ 20.528 respecto del año anterior. Por su lado, el **Margen EBITDA** alcanzó 27,4%, mayor que el 19,0% obtenido en 2020. Esta variación se explica por mayores niveles de ingresos y margen bruto en el trimestre, compensado en parte por mayores gastos de administración y ventas.

Por su lado, el EBITDA del cuarto trimestre de 2021 alcanzó los MM\$ 20.915, un aumento de MM\$ 17.449 respecto de los MM\$ 3.466 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el Margen EBITDA para este período alcanzó un 36,1%, cifra superior al 18,3% registrado en igual período de 2020.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-12-2021 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T21	4T20	12M21	12M20
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		18.005	2.956	28.849	11.387
Ingresos Financieros	Nota 26	(206)	(77)	(325)	(570)
Costos Financieros	Nota 26	218	103	610	458
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	1.246	269	2.502	947
Unidades por reajuste Activadas	Nota 10.1.1	1.937	380	3.743	1.309
Depreciación	Nota 25.2	98	64	264	261
Amortización	Nota 25.2	21	20	85	68
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 27	(39)	6	(27)	(25)
Diferencias de cambio	Nota 26	(83)	(39)	(279)	(54)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 26	(970)	(311)	(2.596)	(541)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	(831)	860	(1.069)	596
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		19.397	4.231	31.759	13.835

Estados Financieros al 31-12-2021 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T21	4T20	12M21	12M20
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	831	(860)	1.069	(596)
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. no controladoras	Nota 30.2	-	-	-	-
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 30.2	214	(347)	19	(317)
Ingresos Financieros	Nota 30.2	(365)	113	(371)	(36)
Costos Financieros	Nota 30.2	22	71	112	294
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	177	31	331	157
Depreciación	Nota 30.2	27	30	116	119
Amortización	Nota 30.2	3	3	10	13
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	0	(7)	0	(24)
Diferencias de cambio	Nota 30.2	110	(21)	(267)	(331)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	474	213	1.157	331
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	24	8	54	16
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		1.517	(765)	2.230	(374)
EBITDA		20.915	3.466	33.989	13.461

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 2021 alcanzaron a MM\$ 2.833, de los cuales MM\$ 2.502 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 331 a la ganancia de asociadas y negocios en conjunto. En tanto, la depreciación y amortización a diciembre de 2021 fue de MM\$ 475.

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 inmobiliarias chilenas que no consolidan línea a línea. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 33.989 a diciembre de 2021.

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

Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-12-2021 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T21	4T20	12M21	12M20
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 30.2	18.219	2.608	28.868	11.070
Ingresos Financieros	Nota 30.2	(571)	36	(695)	(607)
Costos Financieros	Nota 30.2	240	174	722	752
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	1.424	300	2.833	1.104
Unidades por reajuste Activadas	Nota 30.2	1.937	380	3.743	1.309
Depreciación	Nota 30.2	125	94	380	380
Amortización	Nota 30.2	24	23	95	81
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	(39)	(1)	(26)	(49)
Diferencias de cambio	Nota 30.2	27	(60)	(546)	(385)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 30.2	(496)	(97)	(1.438)	(211)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	24	8	54	16
EBITDA NIC 31		20.915	3.466	33.989	13.461

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	dic-21	dic-20	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	259.676	229.133	30.542	13,3%
Activos no corrientes	379.702	351.877	27.825	7,9%
Total Activos	639.378	581.011	58.367	10,0%
Pasivos corrientes	226.387	192.000	34.387	17,9%
Pasivos no corrientes	211.698	206.384	5.314	2,6%
Total Pasivos	438.085	398.384	39.702	10,0%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	194.277	177.688	16.589	9,3%
Participaciones no controladoras	7.015	4.939	2.076	42,0%
Patrimonio	201.292	182.627	18.665	10,2%
Patrimonio Neto y Pasivos	639.378	581.011	58.367	10,0%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	330.753	320.635	10.118	3,2%
Corto plazo	176.411	157.566	18.846	12,0%
Largo plazo	154.341	163.069	(8.728)	(5,4%)
Caja & equivalentes	34.612	60.228	(25.617)	(42,5%)
Deuda financiera neta	296.141	260.407	35.734	13,7%
ROE⁽¹⁾	13,1%	5,8%		7,3%
ROE Controlador⁽²⁾	12,4%	5,4%		7,0%

⁽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\$ 639.378 al 31 de diciembre de 2021, lo que equivale a un aumento de 10,0% respecto del cierre del año 2020. El principal ítem de los activos corresponde a inventarios (inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos destinados a proyectos), alcanzando un total de MM\$ 480.553.

En comparación a diciembre de 2020, los **Activos Corrientes** aumentaron 13,3%, explicado principalmente por un aumento en el Inventario corriente en MM\$ 41.131, Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes en MM\$ 11.053 y en Otros activos no financieros corrientes en MM\$ 7.915, compensado en parte por una disminución en Efectivo y equivalentes al efectivo en MM\$ 25.736 y en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes en MM\$ 6.614.

Los **Activos No Corrientes** se incrementaron en 7,9%, explicado principalmente por el aumento en Inventarios no corrientes en MM\$ 51.188 y en Activos por impuestos diferidos en MM\$ 2.681, compensado en parte por una disminución en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes en MM\$ 25.139.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 438.085 al 31 de diciembre de 2021, aumentando un 10,0% respecto de los MM\$ 398.384 al cierre de 2020. Esta variación se explica principalmente por un aumento en Otros pasivos financieros en MM\$ 10.118, en Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en MM\$ 9.879 y Otras provisiones en MM\$ 5.268, entre otros.

Al cierre de diciembre de 2021, los **Pasivos Corrientes** aumentaron en 17,9%, explicado principalmente por (i) un aumento en Otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 18.846 producto del giro de líneas de crédito de construcción asociadas a 7 proyectos en etapa de desarrollo que inician escrituración en menos de 12 meses (4 de los cuales pasaron del No Corriente al Corriente durante este periodo) y, por otra parte, la reclasificación de la deuda asociada a 4 terrenos del No Corriente al Corriente; (ii) el aumento en MM\$ 7.201 en Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes; y (iii) el aumento en MM\$ 4.876 en Otras provisiones, corrientes.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** aumentaron 2,6%, debido principalmente a (i) un aumento en Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes en MM\$ 7.323; (ii) un aumento en MM\$ 3.729 en Otros pasivos no financieros no corrientes; y (iii) un aumento de MM\$ 2.678 en Cuentas por pagar no corrientes, compensado en parte por una disminución en Otros pasivos financieros no corrientes en MM\$ 8.728 por la reclasificación de la deuda de proyectos y terrenos del No Corriente al Corriente. Esto último a su vez parcialmente compensado 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.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de diciembre de 2021 asciende a **MM\$ 201.292**, de los cuales **MM\$ 194.277** 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 10,2% y 9,3% en relación al cierre de 2020, 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)	12M21	12M20	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(41.481)	(10.083)	(31.398)	311,4%
Flujo de la Inversión	2.387	2.670	(283)	(10,6%)
Flujo de la Financiamiento	13.358	20.688	(7.329)	(35,4%)
Total Flujo	(25.736)	13.275	(39.010)	(293,9%)

A diciembre del año 2021, la Compañía tuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 25.736. Por su parte, las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo de MM\$ 41.481, explicado principalmente por compras de terrenos, el pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios por la construcción de obras en desarrollo, e impuestos pagados en el periodo, compensado en parte por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles. En tanto, las actividades de financiamiento generaron un flujo positivo por MM\$ 13.358, explicado principalmente por montos de deuda girados en proyectos en desarrollo y terrenos, compensado en parte por el pago de deuda de proyectos escriturando. Asimismo, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 2.387.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	dic-21	dic-20	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	1,15	1,19	(0,04)
Razón ácida ³	Veces	0,40	0,53	(0,13)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	33.289	37.134	(3.845)

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,15 a diciembre de 2021, cifra menor respecto al 1,19 mostrado al cierre de diciembre 2020. Esta variación se explica principalmente por un aumento en el pasivo corriente -impulsado principalmente por incrementos en Otros pasivos financieros- en mayor proporción que el incremento del Activo Corriente.

La **razón ácida** al cierre de diciembre de 2021 fue 0,40, cifra menor respecto del 0,53 al cierre de 2020. 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 2021 fue de MM\$ 33.289, una disminución de MM\$ 3.845 respecto del cierre del año 2020. La variación se explica por un mayor incremento en los Pasivos Corrientes que en los Activos Corrientes, explicado precedentemente en los puntos 3.2.2 y 3.2.1, respectivamente.

² Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

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

⁴ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	dic-21	dic-20	VAR.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	2,18	2,18	(0,00)
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	2,00	1,85	0,15
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,64	1,76	(0,12)
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	51,7%	48,2%	3,5%
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	48,3%	51,8%	(3,5%)
Cobertura Gastos Financieros ¹⁰	Veces	48,3	25,9	22,4
Deuda Neta/EBITDA ¹¹	Veces	8,7	19,3	(10,6)

El **leverage total** a diciembre de 2021 fue de 2,18, al igual que el presentado en diciembre de 2020. Este indicador es explicado por incrementos en similar proporción, tanto en el Pasivo, debido principalmente a giros de créditos asociados a la compra de nuevos terrenos y avances de obras de proyectos, como en el patrimonio ante la utilidad obtenida en el presente ejercicio.

El **endeudamiento financiero** al 31 de diciembre de 2021 fue de MM\$ 330.753, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,64, cifra inferior al 1,76 registrado a diciembre de 2020. Esto se explica por un crecimiento del patrimonio mayor en términos relativos al aumento de la deuda financiera en el mismo período.

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de diciembre de 2021 alcanzó 48,3 veces, reflejando un incremento respecto de diciembre de 2020, que presentaba un índice de 25,9 veces, debido a un mayor resultado antes de impuestos, por sobre el aumento en los gastos financieros.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al 31 de diciembre de 2021 alcanzó 8,7 veces, cifra menor a las 19,3 veces registradas en el año anterior. Esta variación se explica por el aumento del EBITDA móvil 12 meses en 152,5%, compensado en parte por un aumento de MM\$ 35.734 en la deuda financiera neta, relacionada con el giro de líneas de financiamientos de construcción de proyectos y líneas de financiamiento para la compra de terrenos.

⁵ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

⁶ Nivel de Endeudamiento Neto = (Total Pasivo - Caja y Equivalentes) / Total Patrimonio.

⁷ Nivel de Endeudamiento Financiero = Deuda Financiera / Total Patrimonio.

⁸ Deuda Corto Plazo / Deuda Total = Pasivo Corriente / Pasivo Total.

⁹ Deuda Largo Plazo / Deuda Total = Pasivo No Corriente / Pasivo Total.

¹⁰ Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos + Costos Financieros)/Costos Financieros

¹¹ Deuda Neta/Ebitda = (Deuda Financiera-caja y equivalentes)/Ebitda (período móvil 12 meses)

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	dic-21	dic-20	VAR.
Total de activos ¹²	MM\$	639.378	581.011	58.367
Rotación de inventarios ¹³	Veces	0,39	0,28	0,11
Permanencia de inventarios ¹⁴	Días	935	1.315	(380)

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	dic-21	dic-20	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁵	%	13,1%	5,8%	7,3%
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁶	%	12,4%	5,4%	7,0%
Rentabilidad activo ¹⁷	%	3,9%	1,9%	2,0%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁸	%	5,2%	2,8%	2,4%
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁹	%	23,5%	18,5%	5,0%
Margen EBITDA ²⁰	%	27,4%	19,0%	8,4%

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	dic-21	dic-20	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	105.529	58.007	81,9%
Costos de explotación	MM\$	(66.130)	(37.879)	74,6%
Ganancia bruta	MM\$	39.399	20.127	95,8%
Gastos financieros	MM\$	(610)	(458)	33,2%
R.A.I.I.D.A.I.E. ²¹	MM\$	33.989	13.461	152,5%
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	24.826	10.755	130,8%
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	23.041	9.667	138,3%
EBITDA ²²	MM\$	33.989	13.461	152,5%
Utilidad por acción ²³	\$	81,3	34,1	138,3%

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** de Paz Corp al 31 de diciembre de 2021 presenta un total de 39 proyectos (26 en Chile y 13 en Perú), de los cuales 38 corresponden a proyectos habitacionales y 1 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	8	8	1.921	9.581	1.161	5.498	326	1.197	434	2.886	77,4%
En Desarrollo	17	17	4.709	16.384	-	-	2.649	7.633	2.060	8.751	56,3%
Total Chile	25	25	6.630	25.965	1.161	5.498	2.975	8.830	2.494	11.637	62,4%

PERÚ-VIVIENDAS

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	11	5	838	1.241	754	1.079	76	150	8	12	99,0%
En Desarrollo		8	1.561	3.948	-	-	510	1.306	1.051	2.642	32,7%
Departamentos	11	13	2.399	5.190	754	1.079	586	1.456	1.059	2.655	55,9%
Escriturando	2	4	400	420	241	248	153	165	6	6	98,5%
En Desarrollo		1	176	219	-	-	108	130	68	89	61,4%
Casas	2	5	576	639	241	248	261	295	74	96	87,2%
Total Perú	13	18	2.975	5.828	995	1.328	847	1.751	1.133	2.750	61,9%

Total residencial	38	43	9.605	31.793	2.156	6.825	3.822	10.580	3.627	14.387	62,2%
--------------------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------

CHILE-OFICINAS

Proyectos de Oficinas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Oficinas	1	1	8.750	929	-	-	812	83	7.938	846	9,3%

El portafolio habitacional presenta 9.605 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 31.793. De este total, 2.156 unidades con un valor de MUF 6.825 se encuentran escrituradas y entregadas, 3.822 unidades con un valor de venta de MUF 10.580 se encuentran con promesas de compraventa y 3.627 unidades por un monto de MUF 14.387 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 62,2% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 31 de diciembre de 2021, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 448, las que alcanzan un valor de MUF 2.905. Es decir, el 20,2% 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 8 se encuentran en escrituración y 17 en desarrollo. Los 8 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 77,4%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 17 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 56,3%, superior al avance promedio de obras del 55,7%.

El portafolio en Perú presenta 13 proyectos compuestos de 18 etapas, de las cuales 13 corresponden a etapas de departamentos y 5 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 5 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 99,0%. Por otro lado, las 8 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 32,7%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 4 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 98,5% y 1 etapa en desarrollo, con el 61,4% vendido.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de diciembre de 2021 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 12.346. De este total, MUF 11.310 aportarán a los ingresos proporcionales de la Compañía. A nivel consolidado, MUF 10.273 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 1.037 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 2021, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2022	2023	2024	2025	Total Proporcional
1T	1.152	30	1.019	-	
2T	2.040	109	41	702	
3T	1.787	2.891	915	-	
4T	199	425	-	-	
TOTAL	5.177	3.455	1.975	702	11.310
Chile	4.648	3.289	1.775	702	
Perú	529	166	200	-	
TOTAL	5.177	3.455	1.975	702	11.310

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras brutas (IVA incluido en el caso de Chile e IGV incluido en el caso de Perú) realizadas durante el cuarto trimestre y acumulado a diciembre de 2021, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS					
		4T21	4T20	% Var.	12M21	12M20	% Var.	4T21	4T20	% Var.	12M21	12M20	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.979	448	342,2%	4.507	2.581	74,6%	787	1.694	(53,5%)	5.770	3.034	90,2%
	Perú	426	83	415,6%	773	381	103,0%	393	302	30,3%	1.386	1.026	35,2%
	Brasil	-	-	-	-	7	(100,0%)	-	-	-	-	1	(100,0%)
	TOTAL	2.405	530	353,6%	5.281	2.970	77,8%	1.180	1.996	(40,9%)	7.157	4.061	76,2%
	Unidades												
	Chile	641	77	732,5%	1.244	574	116,7%	171	212	(19,3%)	1.661	551	201,5%
	Perú	233	56	316,1%	493	248	98,8%	160	142	12,7%	618	485	27,4%
	Brasil	-	-	-	-	7	(100,0%)	-	-	-	-	1	(100,0%)
	TOTAL	874	133	557,1%	1.737	829	109,5%	331	354	(6,5%)	2.279	1.037	119,8%
	Precio Prom (UF)												
	Chile	3.088	5.813	(46,9%)	3.623	4.497	(19,4%)	4.604	7.993	(42,4%)	3.474	5.506	(36,9%)
	Perú	1.828	1.475	23,9%	1.569	1.536	2,1%	2.456	2.124	15,7%	2.244	2.115	6,1%
	Brasil					1.071	(100,0%)					1.139	(100,0%)
	TOTAL	2.752	3.986	(31,0%)	3.040	3.583	(15,1%)	3.566	5.638	(36,8%)	3.140	3.916	(19,8%)
Comercial Chile MUF		4	8	(48,4%)	28	22	26,9%	(2)	12	(115,7%)	27	61	(56,2%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.983	455	335,5%	4.535	2.603	74,2%	785	1.706	(54,0%)	5.797	3.095	87,3%
	Perú	426	83	415,6%	773	381	103,0%	393	302	30,3%	1.386	1.026	35,2%
	Brasil	-	-	-	-	7	(100,0%)	-	-	-	-	1	(100,0%)
TOTAL		2.409	538	347,8%	5.308	2.992	77,4%	1.178	2.008	(41,3%)	7.183	4.122	74,3%

El cuarto trimestre de 2021 registra una escrituración de MUF 2.409, lo que representa un aumento de MUF 1.871 respecto de igual período del año 2020. Esta variación se explica principalmente por el incremento en el nivel de escrituración en Chile, con un aumento de MUF 1.528, y en menor medida por el aumento en la escrituración de Perú en MUF 343. La mayor escrituración en Chile se debe a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía entre octubre y diciembre de 2021, ya que durante este periodo se inició la escrituración de tres proyectos, con una venta potencial de MUF 2.126, mientras que en el mismo trimestre de 2020 existió un inicio de escrituración en el país por una venta potencial de MUF 1.307. Por otro lado, en el cuarto trimestre de 2021 en Perú se inició la escrituración de dos proyectos, con una venta potencial de MUF 531, mientras que en 2020 no existieron inicios de escrituración.

Al cierre de diciembre se realizaron escrituras por un total de MUF 5.308, lo que representa un aumento de 77,4% respecto al mismo periodo del año anterior. Al igual que a nivel trimestral, el mayor volumen de escrituración acumulada se explica principalmente a un incremento de MUF 1.932 en las escrituras de Chile en el periodo, dado que en 2021 se inició la escrituración de cinco proyectos en Chile, con una venta potencial neta de MUF 4.182, mientras que en 2020 se inició la entrega de cuatro proyectos en Chile, con una venta potencial neta de MUF 3.705. Lo anterior sumado al aumento en la escrituración en Perú por MUF 392.

Por otro lado, las promesas del cuarto trimestre de 2021 alcanzaron las MUF 1.178, una disminución de MUF 830 respecto del cuarto trimestre de 2020, debido a una disminución en los niveles promesados en Chile por MUF 921. Esta variación se debe en parte a las mayores restricciones en el acceso a créditos hipotecarios observado en el trimestre. A nivel acumulado, las promesas a diciembre de 2021 presentan un aumento de 74,3% respecto del mismo periodo del año anterior, llegando a MUF 7.183. Esta variación es consistente con la recuperación observada desde el segundo semestre de 2020, la que se mantuvo durante los primeros nueve meses de 2021. Por otra parte, el periodo comprendido entre enero y septiembre de 2020 representa una baja base de comparación, ya que la Compañía presentó menores velocidades de venta producto de la crisis sanitaria del Covid-19. En el caso de Perú, a diciembre de 2021 las promesas presentaron un aumento acumulado de MUF 361 (35,2%) en el periodo, alcanzando las MUF 1.386.

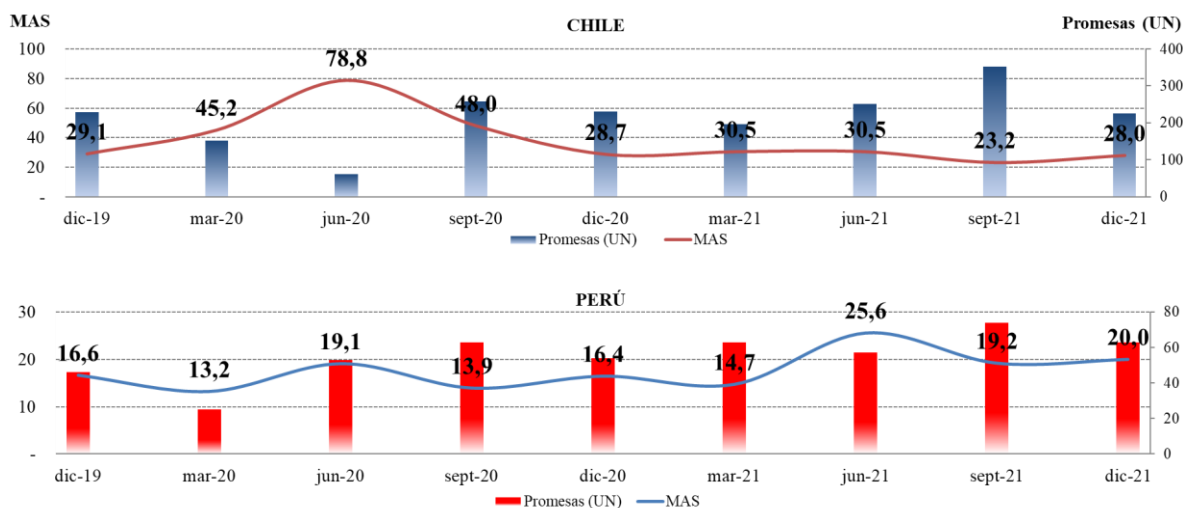
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de diciembre de 2021, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escritura de entrega inmediata pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 28,0 meses para Chile y 20,0 meses para Perú. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega, descontando las unidades promesadas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades promesadas y no escrituradas.

En el caso de Chile, este presenta una leve disminución en su MAS entre diciembre de 2020 (28,7) y diciembre de 2021 (28,0). Esta variación se debe fundamentalmente a mejores velocidades de venta observadas en el periodo, explicadas principalmente por una recuperación en las velocidades de ventas.

Para el caso de Perú, se aprecia un alza en este indicador a diciembre de 2021, pasando de 16,4 al cierre 2020 a 20,0 al cierre de 2021. El aumento en el MAS de Perú se explica principalmente por un efecto transitorio generado por el mayor stock disponible producto de los lanzamientos de nuevos proyectos durante el periodo.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al cierre de 2021 un banco de 29 terrenos para su plan de desarrollo futuro. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 7.947 y permiten el desarrollo de 47 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 9.120 unidades.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	28	45	8.758	7.842
Perú	1	2	362	105
Total	29	47	9.120	7.947

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 2021 alcanzó 6.300 unidades, un 35,9% menor a las 9.822 unidades del tercer trimestre de 2021. De este total, 5.023 (79,7%) unidades fueron departamentos y 1.277 (20,3%) fueron casas, experimentando disminuciones de 36,2% y 37,6%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el cuarto trimestre del año alcanzó MMUF 25,6, un 37,0% menor a los MMUF 40,7 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 18,2 corresponden a departamentos y MMUF 7,4 a casas, experimentando aumentos de 36,7% y 37,6%, respectivamente.

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

	Venta 4T21		Variación % 4T21 / 3T21	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	5.023	18,2	(36,2%)	(36,7%)
Casas	1.277	7,4	(34,5%)	(37,6%)
Total	6.300	25,6	(35,9%)	(37,0%)

A nivel acumulado, a diciembre de 2021 el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana alcanzó las 33.798 unidades, 25,5% mayor a las 26.923 unidades en igual periodo de 2020. De este total, 26.492 (78,4%) unidades fueron departamentos y 7.306 (21,6%) fueron casas, experimentando aumentos de 30,4% y 10,6%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el año alcanzó MMUF 136,8, un 32,2% mayor a los MMUF 103,5 alcanzados en 2020. De este total, MMUF 97,0 corresponden a departamentos y MMUF 39,8 a casas, experimentando incrementos de 32,5% y 31,6%, respectivamente.

En el siguiente cuadro se muestra la variación acumulada a diciembre de 2021, en comparación con el año anterior:

	Venta 12M21		Variación % 12M21 / 12M20	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	26.492	97,0	30,4%	32,5%
Casas	7.306	39,8	10,6%	31,6%
Total	33.798	136,8	25,5%	32,2%

Al cierre de diciembre de 2021 había una oferta de 71.248 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 90,6% representaban departamentos y 9,4% casas. Esta oferta total aumentó

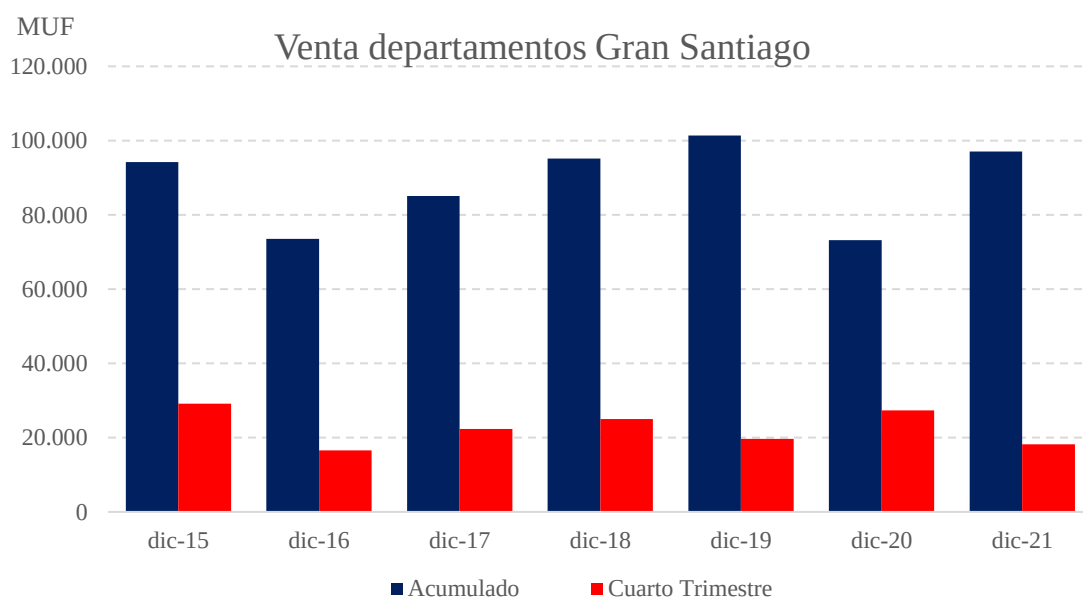
3,8% en los últimos 3 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de 5,0% y (6,4%), respectivamente.

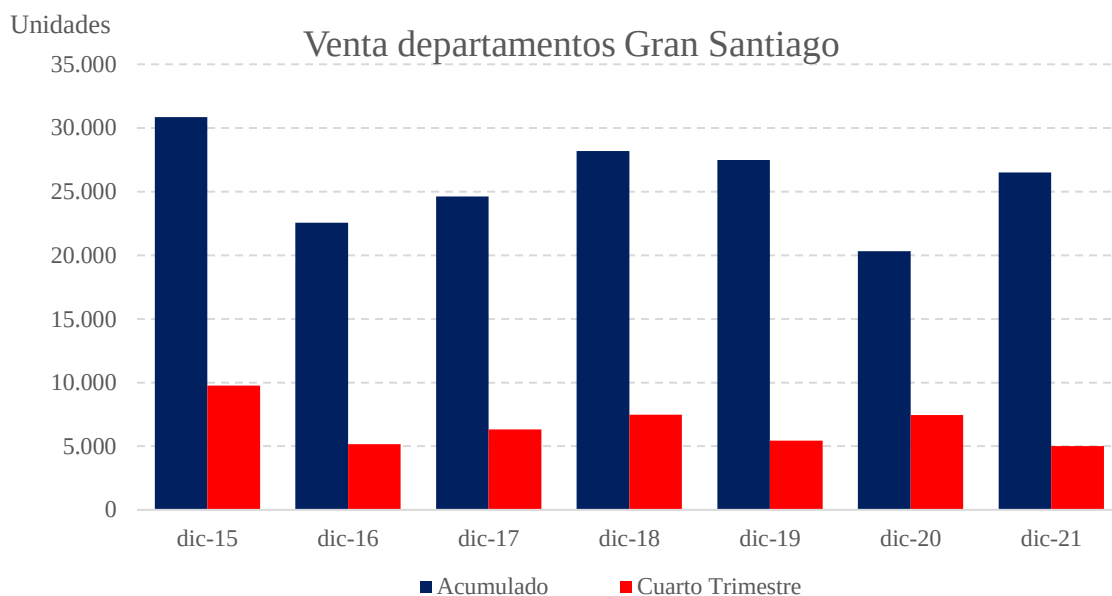
Utilizando las ventas promedio en unidades de los últimos 6 meses, el indicador de meses para agotar stock (MAS) de departamentos nuevos es de 26.7 meses para la Región Metropolitana.

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

	Oferta 4T21	Variación % 4T21 / 3T21
	Unidades	Unidades
Departamentos	64.572	5,0%
Casas	6.676	(6,4%)
Total	71.248	3,8%

De acuerdo a los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar un crecimiento importante en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana al comparar las ventas acumuladas a diciembre de 2021 con las ventas acumuladas a diciembre de 2020, tanto en UF como en unidades. Sin embargo, se observa una contracción en las ventas al comparar 4T21 con 3T21, la que puede asociarse a mayores restricciones en el acceso a créditos hipotecarios en el periodo y al aumento en las tasas de interés de los mismos.



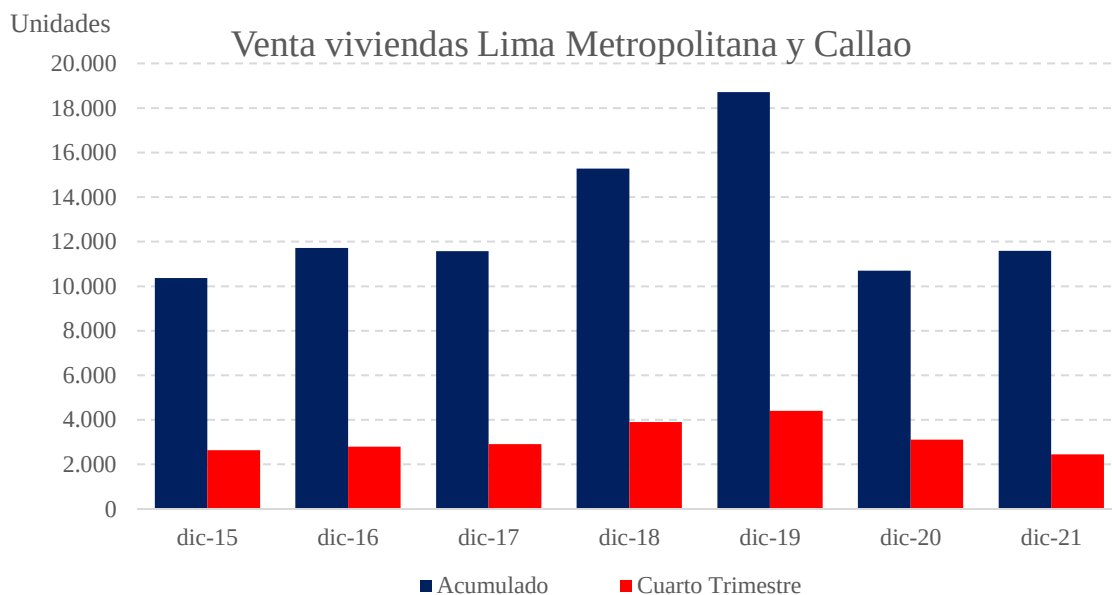


Perú:

Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria, al cierre del cuarto trimestre de 2021 la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 22.199 unidades, un aumento de 0,94% en los últimos 3 meses.



Durante el cuarto trimestre de 2021 se vendieron 2.454 unidades, registrando una disminución de 18,8% en comparación al trimestre anterior. De manera similar, a diciembre de 2021 se vendieron 11.587 unidades, una disminución de 21,3% respecto del año anterior.



Las cifras anteriores evidencian una disminución en la venta de viviendas nuevas en el cuarto trimestre de 2021, además de una leve expansión de la oferta, como consecuencia de los efectos de la crisis sanitaria que ha experimentado el país desde marzo de 2021 (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) de 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 21			Stock Potencial ² próximos 12M - dic 21			Stock Disponible ¹ - dic 20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	126.567	91.233	760	160.549	126.141	1.455	108.852	69.976	278
Oficinas	667	667	2	30.638	27.205	192	1.047	733	13
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	127.233	91.899	762	191.187	153.347	1.647	109.899	70.709	291

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - dic 21			Stock Potencial ² próximos 12M - dic 21			Stock Disponible ¹ - dic 20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	5.307	2.653	159	6.791	3.396	176	671	336	21
Deptos	5.032	2.516	84	25.657	12.828	329	5.007	2.503	123
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	527	264	6
Total	10.338	5.169	243	32.448	16.224	505	6.206	3.103	150

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 2021 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	dic-21	dic-20	Permisos en M ²	dic-21	dic-20
Casas	-	-	Casas	13.435	-
Deptos	349.017	132.230	Deptos	64.746	75.696
Oficinas	12.413	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	361.430	132.230	Total	78.181	75.696

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-21	MM\$ dic-20	Backlog	MM\$ dic-21	MM\$ dic-20
Casas	-	-	Casas	4.679	1.407
Deptos	467.370	415.178	Deptos	51.396	41.098
Oficinas	15.079	10.800	Oficinas	-	-
Otros	2.701	2.582	Otros	-	-
Total	485.151	428.560	Total	56.073	42.505

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

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-21		dic-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	10.051	163	6.212	107
Oficinas	859	10	302	6
Otros	-	-	-	-
Total	10.910	173	6.514	113

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-21		dic-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	87.534	989	27.572	317
Oficinas	-	-	333	4
Otros	411	4	-	-
Total	87.945	993	27.906	321

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-21		dic-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	4.336	29	11.932	81
Oficinas	-	-	-	-
Otros	267	2	-	-
Total	4.603	31	11.932	81

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	dic-21		dic-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	2.079	9	6.529	28
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	2.079	9	6.529	28

Inmuebles Sobre UF 9.000	dic-21		dic-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	35.037	48	22.795	41
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	35.037	48	22.795	41

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	dic-21			dic-20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	139.037	109.979	1.238	75.040	55.153	574
Oficinas	859	601	10	635	444	10
Otros	678	678	6	-	-	-
Total	140.574	111.258	1.254	75.675	55.597	584

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1.000	dic-21		dic-20		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	dic-21		dic-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	1.090	40	441	17	Casas	5.929	162	2.172	53
Deptos	170	6	99	4	Deptos	8.795	174	6.848	155
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	121	11	16	1	Otros	121	2	-	-
Total	1.381	57	555	22	Total	14.845	338	9.021	208

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	dic-21		dic-20		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	dic-21		dic-20	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	123	2	Casas	-	-	-	-
Deptos	6.910	89	1.376	16	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	835	9	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	7.745	98	1.499	18	Total	-	-	-	-

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

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	dic-21			dic-20		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	7.019	3.510	202	2.736	1.368	72
Deptos	15.875	7.938	269	8.323	4.162	175
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	1.077	538	22	16	8	1
Total	23.971	11.986	493	11.075	5.538	248

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

CHILE

Inmueble	Promesado - dic 21					Promesado - dic 20				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	177.540	134.009	1.652	17.415	159	88.185	65.519	551	14.976	129
Oficinas	834	649	8	316	3	1.786	1.436	23	-	-
Otros	1.314	944	9	-	-	-	-	-	-	-
Total	179.688	135.602	1.669	17.731	162	89.972	66.955	574	14.976	129

PERU

Inmueble	Promesado - dic 21					Promesado - dic 20				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	6.556	3.278	174	3.100	92	6.337	3.169	164	2.428	67
Deptos	36.421	18.210	444	2.709	45	23.481	11.740	321	4.099	69
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	42.976	21.488	618	5.809	137	29.818	14.909	485	6.526	136

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-21	dic-20		dic-21	dic-20
Casas	-	-	Casas	8,8	4,5
Deptos	3,6	10,8	Deptos	1,4	8,8
Oficinas	-	9,8	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 2021 y 2020 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de diciembre de 2021 y 2020.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	dic-21	dic-20		dic-21	dic-20
Casas	-	-	Casas	0,42	0,74
Deptos	0,36	0,12	Deptos	0,25	0,38
Oficinas	0,53	0,22	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO Al 31 de diciembre 2021 y 2020 (Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	34.073.618	59.809.423
Otros activos financieros, corrientes	6	537.943	418.752
Otros activos no financieros, corrientes	7	27.358.997	19.443.973
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	19.661.370	8.608.189
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	5.388.979	12.002.520
Inventarios, corrientes	10	169.447.441	128.316.663
Activos por impuestos, corrientes	11	3.207.351	533.919
Total Activos Corrientes		259.675.699	229.133.439
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	3.555.630	2.420.918
Derechos por cobrar, no corrientes	8	196.216	629.648
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	5.459.350	30.598.722
Inventarios, no corrientes	10	311.105.102	259.916.913
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	29.345.032	31.560.051
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	548.155	338.745
Plusvalía	15	279.686	0
Propiedades, planta y equipo	16	559.766	302.871
Derechos de uso	19	3.617.428	3.754.823
Activos por impuestos diferidos	17	25.035.791	22.354.719
Total Activos No Corrientes		379.702.156	351.877.410
TOTAL ACTIVOS		639.377.855	581.010.849

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 31 de diciembre 2021 y 2020
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	176.411.489	157.565.842
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19	351.896	320.284
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	16.261.463	9.060.770
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	559.082	154.574
Otras provisiones, corrientes	21	10.268.273	5.391.785
Pasivos por impuestos, corrientes	11	2.102.724	370.256
Otros pasivos no financieros, corrientes	22	20.432.008	19.136.099
Total Pasivos Corrientes		226.386.935	191.999.610
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	154.341.395	163.069.255
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	19	3.474.023	3.588.720
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20	5.737.525	3.059.156
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	22.712.515	15.389.811
Otras provisiones, no corrientes	21	1.696.266	1.304.783
Pasivos por impuestos diferidos	17	47.480	11.641
Otros pasivos no financieros, no corrientes	22	23.689.238	19.960.697
Total Pasivos No Corrientes		211.698.442	206.384.063
TOTAL PASIVOS		438.085.377	398.383.673
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	23	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		130.461.426	115.696.725
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	23	162.694	(1.661.604)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		194.277.310	177.688.311
Participaciones no controladoras	23	7.015.168	4.938.865
Patrimonio Total		201.292.478	182.627.176
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		639.377.855	581.010.849

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	01-01-2020 al 31-12-2020 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	25	105.528.819	58.006.760
Costo de ventas	26	(66.129.559)	(37.879.460)
Ganancia bruta		39.399.260	20.127.300
Otros ingresos, por función	25	331.972	118.554
Gasto de administración	26	(14.566.778)	(8.996.058)
Otras ganancias	28	26.507	24.929
Ingresos financieros	27	324.950	570.245
Costos financieros	27	(610.148)	(458.140)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	1.068.601	(595.648)
Diferencias de cambio	27	279.050	54.411
Resultado por unidades de reajuste	27	2.595.708	541.393
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		28.849.122	11.386.986
Gasto por impuestos a las ganancias	29	(4.022.848)	(631.609)
GANANCIA		24.826.274	10.755.377
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		23.040.787	9.666.997
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	23	1.785.487	1.088.380
GANANCIA		24.826.274	10.755.377
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	30	81,31	34,11
Ganancia (pérdida) por acción básica		81,31	34,11
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción		81,31	34,11
Ganancias (pérdida) diluida por acción		81,31	34,11

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

Reporte Trimestral 4T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 (Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	01-01-2020 al 31-12-2020 M\$
Ganancia (Pérdida)		24.826.274	10.755.377
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	23	1.824.298	(4.602.663)
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		1.824.298	(4.602.663)
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		1.824.298	(4.602.663)
Total Otro Resultado Integral		1.824.298	(4.602.663)
Total Resultado Integral		26.650.572	6.152.714
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		24.865.085	5.064.334
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	23	1.785.487	1.088.380
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		26.650.572	6.152.714

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

Reporte Trimestral 4T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 (Expresados en miles de pesos)

2021										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2021		52.492.611	11.160.579	(1.519.941)	(141.663)	(1.661.604)	115.696.725	177.688.311	4.938.865	182.627.176
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	23.040.787	23.040.787	1.785.487	24.826.274
Otro resultado integral		0	0	1.824.298	0	1.824.298	0	1.824.298	0	1.824.298
Resultado integral		0	0	1.824.298	0	1.824.298	23.040.787	24.865.085	1.785.487	26.650.572
Dividendos		0	0	0	0	0	(1.363.850)	(1.363.850)	0	(1.363.850)
Dividendos provisorios		0	0	0	0	0	(6.912.236)	(6.912.236)	0	(6.912.236)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	290.816	290.816
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.824.298	0	1.824.298	14.764.701	16.588.999	2.076.303	18.665.302
Saldo final período 31/12/2021	23	52.492.611	11.160.579	304.357	(141.663)	162.694	130.461.426	194.277.310	7.015.168	201.292.478

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	23	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

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

Reporte Trimestral 4T21

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$	01-01-2020 al 31-12-2020 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		118.232.379	81.918.086
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(153.168.281)	(90.331.382)
Otras entradas por actividades de operación		442.387	595.803
Intereses pagados		(494.074)	(336.732)
Intereses recibidos		324.950	570.245
Impuestos a las ganancias (pagados)		(7.153.768)	(2.091.584)
Otras entradas (salidas) de efectivo		335.422	(407.292)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(41.480.985)	(10.082.856)
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	4.176.688	3.032.797
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras		0	(247.336)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		607	2.285
Compras de propiedades, planta y equipo		(498.111)	(73.690)
Compras de activos intangibles		(173.974)	(44.406)
Otras salidas de efectivo en la compra de participación		(1.118.344)	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		2.386.866	2.669.650
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		82.071.161	69.523.131
Total importes procedentes de préstamos		82.071.161	69.523.131
Préstamos de entidades relacionadas		34.950.085	6.361.293
Pagos de préstamos		(88.426.327)	(22.758.476)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(9.975.493)	(24.370.835)
Pagos por arrendamientos		(443.836)	(416.336)
Dividendos pagados	23.4	(4.817.276)	(7.650.968)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		13.358.314	20.687.809
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(25.735.805)	13.274.603
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(25.735.805)	13.274.603
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		59.809.423	46.534.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		34.073.618	59.809.423

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

**PAZ CORP S.A.****Dirección**

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

Contactos**Daniel Sandoval Martínez**

daniel.sandoval@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Alonso Vilaboa Hormazábal

alonso.vilaboa@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

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