

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los estados financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 31 de diciembre de 2022 comparados con los estados financieros del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad** de **MM\$ 8.524** en el cuarto trimestre de 2022. Así, la **utilidad** a diciembre 2022 alcanzó **MM\$ 38.048**, un aumento de MM\$ 15.008 respecto de los MM\$ 23.041 obtenidos en 2021, explicado principalmente por un mayor volumen de escrituración en el periodo, en línea con el plan de negocios de la Compañía.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** del cuarto trimestre de 2022 fueron **MM\$ 41.074**. De esta forma, los **ingresos** a diciembre 2022 alcanzaron **MM\$ 148.807**, un aumento de 41,0% respecto al año 2021. Lo anterior se explica en gran medida por un aumento en la cantidad de proyectos finalizados durante el año.
- La **ganancia bruta** del cuarto trimestre fue **MM\$ 14.538**, con lo cual la **ganancia bruta acumulada** del año 2022 alcanzó **MM\$ 59.307**, un incremento de MM\$ 19.907 respecto del cierre de 2021.
- En tanto, el **margen bruto** del periodo fue de **39,9%**, superior al 37,3% obtenido al cierre del 2021.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** del cuarto trimestre de 2022 alcanzaron **MM\$ 4.139**. Con esto, el GAV acumulado a diciembre de 2022 fue de **MM\$ 14.760**. De esta forma, se alcanzó un ratio de GAV/Ingresos de 9,9%, una disminución respecto al 13,8% del año 2021.
- El **EBITDA** acumulado a diciembre de 2022 fue **MM\$ 57.040**, superior respecto de los **MM\$ 33.989** obtenidos al cierre de 2021, y registrándose un **margen EBITDA** acumulado de **32,8%**.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** del 2022 fue **27,9%**, superior respecto del 23,5% registrado en el año 2021.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** a diciembre de 2022 fue de **18,6%**, mayor al 13,1% alcanzado al cierre de 2021.
- Las **escrituras** firmadas en el cuarto trimestre de 2022 alcanzaron **MUF 1.838**, con lo cual la **escrituración total** de 2022 alcanzó **MUF 6.628**, un aumento de 24,9% respecto del año 2021, explicado precedentemente en los ingresos de actividades ordinarias.
- Las **promesas** del cuarto trimestre fueron **MUF 1.250**. De esta forma las **promesas acumuladas** a diciembre 2022 alcanzaron **MUF 3.354**, una disminución de 53,3% respecto de las MUF 7.183 obtenidas en el año 2021. Sin embargo, se mantiene un **backlog de promesas** pendientes de ser escrituradas de **MUF 9.303**.
- El **leverage financiero** al cierre del año fue de **1,57 veces**, cifra menor al 1,64 veces a diciembre de 2021.

Tabla de Contenidos

1.	Hechos destacados del trimestre.....	2
2.	Evolución acción Paz Corp S.A.....	3
3.	Resultados consolidados.....	3
4.	Indicadores financieros.....	13
5.	Indicadores del negocio.....	16
6.	Análisis de riesgo.....	20
7.	Análisis del sector.....	21
8.	Anexos.....	24

1. Hechos destacados del trimestre

i. Clasificación de riesgo

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

ii. Inicios de venta e inicios de escrituración

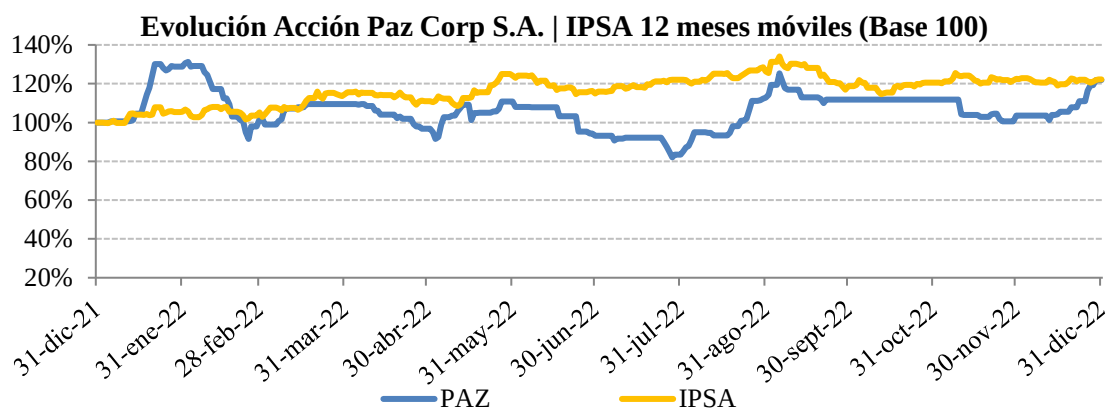
En el cuarto trimestre de 2022 se inició la venta del proyecto Teresa Vial 1139, ubicado en la comuna de San Miguel en la Región Metropolitana de Santiago. A su vez, en Perú se inició la venta de los proyectos Central en el distrito de Miraflores, Patio La Paz en el distrito de San Miguel y Florencia en el distrito de Pueblo Libre, todos emplazados en Lima.

Por otro lado, se inició la escrituración del proyecto Seven, en la comuna de Ñuñoa en la Región Metropolitana de Santiago y del proyecto Lima Uno en el distrito de Cercado de Lima.

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

Precio Acción (\$)	4T 2022	4T 2021	12M 4T-22	12M 4T-21
Cierre	373	306	373	306
Max	373	330	402	740
Min	308	269	251	269
Patrimonio Bursátil (MM\$)	105.697	86.717	105.697	86.717
Utilidad/acción (\$)	30,2	47,6	134,3	81,3

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



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.¹

3. Resultados consolidados

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

¹ Series sin ajustes por efecto de dividendos.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

El estado de resultados de la Compañía se presenta a continuación:

Estado de resultados (millones de CLP)	4T22	4T21	% VAR.	12M22	12M21	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	41.074	50.406	(18,5%)	148.807	105.529	41,0%
Costo de ventas	(26.537)	(29.900)	(11,2%)	(89.500)	(66.130)	35,3%
Ganancia bruta	14.538	20.506	(29,1%)	59.307	39.399	50,5%
Margen bruto	35,4%	40,7%		39,9%	37,3%	
Gastos de administración y venta	(4.139)	(4.694)	(11,8%)	(14.760)	(14.567)	1,3%
Resultado de explotación	10.399	15.812	(34,2%)	44.547	24.832	79,4%
Resultado fuera de explotación	809	2.193	(63,1%)	(1.529)	4.017	(138,1%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	11.208	18.005	(37,8%)	43.017	28.849	49,1%
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.437)	(3.135)	(54,2%)	(1.265)	(4.023)	(68,6%)
Ganancia procedente de oper. discontinuadas	-	-	-	(299)	-	-
Ganancia (pérdida)	9.771	14.869	(34,3%)	41.453	24.826	67,0%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	1.247	1.379	(9,6%)	3.405	1.785	90,7%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	8.524	13.491	(36,8%)	38.048	23.041	65,1%
ROS⁽¹⁾	23,8%	29,5%		27,9%	23,5%	
EBITDA⁽²⁾	13.628	20.915	(34,8%)	57.040	33.989	67,8%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	26,6%	36,1%		32,8%	27,4%	
Tasa efectiva de Impuestos	12,8%	17,4%		2,9%	13,9%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	38.048	23.041	65,1%	38.048	23.041	65,1%

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

Estado de resultados (millones de CLP)	4T22	4T21	% VAR.	12M22	12M21	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	51.312	57.968	(11,5%)	173.993	123.824	40,5%
Costo de ventas	(35.193)	(35.370)	(0,5%)	(110.523)	(80.036)	38,1%
Ganancia bruta	16.119	22.598	(28,7%)	63.470	43.788	44,9%
Margen bruto	31,4%	39,0%		36,5%	35,4%	
Gastos de administración y venta	(4.880)	(5.546)	(12,0%)	(17.397)	(17.304)	0,5%
Resultado de explotación	11.239	17.052	(34,1%)	46.073	26.484	74,0%
Resultado fuera de explotación	120	1.167	(89,7%)	(3.095)	2.385	(229,8%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	11.359	18.219	(37,7%)	42.978	28.868	48,9%
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.588)	(3.349)	(52,6%)	(1.225)	(4.042)	(69,7%)
Ganancia procedente de oper. discontinuadas	-	-	-	(299)	-	-
Ganancia (pérdida)	9.771	14.869	(34,3%)	41.453	24.826	67,0%
Ganancia atribuible a part. no controladoras	1.247	1.379	(9,6%)	3.405	1.785	90,7%
Gan. atribuible a propietarios de controlador	8.524	13.491	(36,8%)	38.048	23.041	65,1%
ROS⁽¹⁾	19,0%	25,7%		23,8%	20,0%	
EBITDA⁽²⁾	13.628	20.915	(34,8%)	57.040	33.989	67,8%
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	26,6%	36,1%		32,8%	27,4%	
Tasa efectiva de impuestos	14,0%	18,4%		2,9%	14,0%	
Ganancia (pérdida) control. 12 meses	38.048	23.041	65,1%	38.048	23.041	65,1%

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

⁽²⁾ EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos 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)	12M22	12M21	12M22	12M21	12M22	12M21
Ingresos de actividades ordinarias	151.523	113.052	22.470	10.772	173.993	123.824
Costo de ventas	(91.237)	(71.750)	(19.287)	(8.286)	(110.523)	(80.036)
Ganancia bruta	60.287	41.302	3.184	2.486	63.470	43.788
Margen bruto	39,8%	36,5%	14,2%	23,1%	36,5%	35,4%
Gastos de administración y venta	(14.518)	(15.058)	(2.879)	(2.246)	(17.397)	(17.304)
Resultado de explotación	45.769	26.244	305	240	46.073	26.484
Res. fuera de explotación	(3.118)	1.558	22	827	(3.095)	2.385
Ganancia antes de impuesto	42.651	27.802	327	1.067	42.978	28.868
Impuestos a la ganancia	(1.124)	(3.702)	(101)	(340)	(1.225)	(4.042)
Ganancia procedente de oper. discontinuadas	(299)	-	-	-	(299)	-
Ganancia (pérdida)	41.228	24.100	226	726	41.453	24.826
Gan. no controladora	3.405	1.785	-	-	3.405	1.785
Gan. controladora	37.823	22.315	226	726	38.048	23.041
EBITDA	55.647	33.172	1.393	817	57.040	33.989
% EBITDA / Ingresos	36,7%	29,3%	6,2%	7,6%	32,8%	27,4%

(*) Para el año 2022 y 2021, la administración decidió no considerar a Brasil como parte de la gestión del negocio por segmento debido a que a esta fecha ya no quedan operaciones relevantes en dicho país. Es por esto que en 12M22 y 12M21 los resultados de Brasil, que no son significativos, están incluidos en 12M22 y 12M21 Chile, según corresponde.

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el cuarto trimestre de 2022 alcanzaron MM\$ 41.074, cifra 18,5% menor que los MM\$ 50.406 de igual período de 2021. En tanto, para el año 2022 alcanzaron MM\$ 148.807, cifra 41,0% mayor respecto de los MM\$ 105.529 del año 2021, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	4T22	4T21	VAR	% VAR.	12M22	12M21	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	39.852	48.902	(9.050)	(18,5%)	145.916	102.729	43.186	42,0%
Venta de serv. Prof. y de constr.	912	315	597	189,5%	1.865	998	867	86,9%
Venta de terrenos	-	956	(956)	(100,0%)	-	956	(956)	(100,0%)
Otros arriendos	310	233	77	33,1%	1.026	846	180	21,3%
Total Ingresos Ordinarios	41.074	50.406	(9.331)	(18,5%)	148.807	105.529	43.278	41,0%

El menor nivel de ingresos durante el trimestre se explica principalmente por la menor venta de inmuebles en Chile debido a que durante el 4T22 se inició la escrituración de solo un proyecto (venta -neta de IVA- de MUF 931) mientras que en 4T21 se inició la escrituración de tres proyectos (venta -neta de IVA- de MUF 2.126).

A nivel acumulado, los Ingresos de Explotación aumentaron un 42,0%, como consecuencia de una mayor venta de inmuebles por MM\$ 43.186. Esto debido a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que, durante el año 2022 existieron cuatro nuevos proyectos que iniciaron su escrituración, sumado al stock de dos inicios de escrituración a fines del 2021 por una venta potencial neta de IVA de MUF 5.202, mientras que en el año 2021 hubo cinco inicios de escrituración en Chile por una venta potencial neta de IVA de MUF 4.182 (cifra que incluye los dos proyectos mencionados anteriormente, cuyo stock fue principalmente escriturado durante el año 2022).

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 26.537, una disminución de 11,2% respecto de los MM\$ 29.900 del último trimestre del año 2021, debido al menor volumen de escrituración del periodo. Acumulado a diciembre de 2022, éstos alcanzaron los MM\$ 89.500, mayor en 35,3% respecto de los MM\$ 66.130 de 2021, explicados por el mayor volumen de escrituración del año.

3.1.3 GANANCIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del cuarto trimestre de 2022 fue de MM\$ 14.538, una disminución de MM\$ 5.968 comparado con igual período del año anterior. Acumulado a diciembre, la ganancia bruta alcanzó los MM\$ 59.307, mayor en MM\$ 19.907 respecto de 2021.

El **Margen Bruto** alcanzó en el trimestre un 35,4%, inferior al 40,7% alcanzado en el cuarto de 2021. Acumulado a diciembre 2022 el margen bruto fue de 39,9%, un aumento respecto del 37,3% obtenido en el mismo periodo de 2021.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 4.139, lo que representa una disminución de 11,8% respecto del cuarto trimestre de 2021. Por su parte, acumulado a diciembre de 2022 el GAV fue MM\$ 14.760, mayor en 1,3% respecto de 2021. El aumento en el GAV se debe principalmente a mayores gastos de oficina y otros gastos, compensados en parte por menor gastos en remuneraciones y pagos basados en acciones.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	4T22	4T21	VAR	% VAR.	12M22	12M21	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.914	1.932	(18)	(0,9%)	6.773	7.322	(549)	(7,5%)
Planes de incentivos basados en acciones	-	-	-	-	-	256	(256)	(100,0%)
Gastos de comercialización	346	519	(173)	(33,4%)	1.557	1.604	(47)	(3,0%)
Gastos de oficina y otros gastos	1.653	2.026	(372)	(18,4%)	5.605	4.653	952	20,5%
Amortización derechos de uso	110	98	13	13,0%	421	382	39	10,3%
Depreciación del activo fijo	95	98	(3)	(2,6%)	321	264	56	21,4%
Amortización intangible	20	21	(1)	(4,0%)	83	85	(3)	(3,0%)
Total Gastos	4.139	4.694	(555)	(11,8%)	14.760	14.567	193	1,3%

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

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

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** presentó una utilidad de MM\$ 10.399 durante el cuarto trimestre de 2022, lo que representa una disminución de MM\$ 5.414 respecto del resultado de MM\$ 15.812 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Acumulado a diciembre 2022, el Resultado Operacional fue de MM\$ 44.547, mayor que los MM\$ 24.832 obtenidos en el año 2021. Lo anterior se explica principalmente por un mayor nivel de ingresos y mayor margen bruto.

El **Margen Operacional** a diciembre de 2022 fue de 29,9%, mayor respecto del margen de 23,5% obtenido en 2021. El mayor margen operacional se explica por un mayor margen bruto y menor ratio GAV/ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** alcanzó un monto de MM\$ 809 en el cuarto trimestre de 2022, monto inferior en MM\$ 1.383 respecto de los MM\$ 2.193 registrados en el mismo periodo del año anterior. Acumulado a diciembre de 2022, se registró una pérdida de MM\$ 1.529, lo que representa una disminución de MM\$ 5.546 respecto a la ganancia de MM\$ 4.017 del año 2021.

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

Resultado no operacional (millones de CLP)	4T22	4T21	VAR	% VAR.	12M22	12M21	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	(64)	282	(346)	(122,9%)	569	332	237	71,5%
Ingresos financieros	672	206	466	226,2%	1.965	325	1.640	504,6%
Costos financieros	(610)	(218)	(393)	180,4%	(1.994)	(610)	(1.384)	226,9%
Diferencias de cambio	(69)	83	(152)	(183,7%)	53	279	(226)	(81,1%)
Resultado por uni. de reajuste	298	970	(672)	(69,3%)	(84)	2.596	(2.679)	(103,2%)
Part. en gan. (pérdida) asoc.	753	831	(79)	(9,5%)	895	1.069	(174)	(16,3%)
Otras ganancias (pérdidas)	(170)	39	(208)	(537,4%)	(2.933)	27	(2.959)	(11.164,7%)
Resul. Fuera de explotación	809	2.193	(1.383)	(63,1%)	(1.529)	4.017	(5.546)	(138,1%)

Las principales variaciones acumuladas se explican a continuación:

- Menor **Resultado por unidades de reajuste**, debido al mayor saldo de deuda de proyectos que están escriturando durante el año 2022.
- Mayores **Costos financieros**, debido al aumento de la tasa de interés para los financiamientos durante el 2022.
- Mayores **Ingresos financieros**, debido a mayores tasas de inversión del disponible.
- Menor resultado en **Otras ganancias (pérdida)**, debido principalmente a la reclasificación desde otras reservas del rubro patrimonio a resultado del ejercicio por la venta de la sociedad de Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., realizada el 13 de julio de 2022, en cumplimiento con la aplicación de la NIC 21.

3.1.7 IMPUESTOS

El **impuesto** del cuarto trimestre de 2022 fue de MM\$ 1.437, cifra menor en MM\$ 1.699 respecto de los MM\$ 3.135 de igual periodo de 2021. En tanto, el impuesto acumulado de 2022 fue de MM\$ 1.265, un 68,6% menor respecto de los MM\$ 4.023 del año 2021, lo que significó una disminución en la tasa efectiva de impuestos, pasando de 13,9% en 2021 a 2,9% en 2022. La variación en la tasa efectiva de impuestos se explica por la mayor corrección monetaria del capital propio tributario del periodo, lo cual se suma al reconocimiento de impuestos que se generan producto de reconocer la venta, y la consiguiente pérdida tributaria, de la sociedad de Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (filial de la Sociedad en Brasil), realizada el 13 de julio de 2022.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad correspondiente a los controladores** del cuarto trimestre de 2022 alcanzó los **MM\$ 8.524**, una disminución de MM\$ 4.966 respecto de los MM\$ 13.491 registrados en igual período de 2021. En tanto, la **utilidad acumulada de los controladores** a diciembre de 2022 alcanzó **MM\$ 38.048**, un aumento de MM\$ 15.008 respecto de los MM\$ 23.041 obtenidos en 2021. La mayor utilidad acumulada de la Compañía se explica por el mayor nivel de ingresos, un aumento en el margen bruto y una menor tasa de impuestos, compensado con un menor resultado fuera de explotación.

Con esto, el **retorno sobre ventas (ROS) del último trimestre del 2022 fue de 23,8%**, una disminución respecto del 29,5% logrado en el cuarto trimestre de 2021. Mientras que el **ROS acumulado al 2022 fue de 27,9%** cifra mayor al 23,5% obtenido al cierre de 2021, dicha alza es explicada por un mayor margen bruto, menor ratio de GAV/ingresos y menor tasa efectiva de impuestos.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del cuarto trimestre de 2022 alcanzó los **MM\$ 13.628**, lo que corresponde a una disminución de MM\$ 7.287 respecto de los MM\$ 20.915 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 26,6%, cifra menor al 36,1% registrado en igual período de 2021.

El **EBITDA** acumulado a diciembre de 2022 fue de **MM\$ 57.040**, un incremento de MM\$ 23.052 respecto del año anterior. Por su lado, el **Margen EBITDA** alcanzó 32,8%, mayor que el 27,4% obtenido en el 2021. Esta variación se explica por un mayor nivel de ingresos en el periodo, un mayor margen bruto y menor ratio de GAV/Ingresos.

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros y la corrección monetaria provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados en su etapa de construcción. Los conceptos anteriores son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros determinados a diciembre de 2022 alcanzaron a MM\$ 4.006, de los cuales MM\$ 3.234 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 771 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto, mientras que la corrección monetaria activada fue por MM\$ 5.708. En tanto, la depreciación y amortización a diciembre de 2022 fue de MM\$ 506.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-12-2022 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T22	4T21	12M22	12M21
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		11.208	18.005	43.017	28.849
Ingresos Financieros	Nota 26	(672)	(206)	(1.965)	(325)
Costos Financieros	Nota 26	610	218	1.994	610
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.1	812	1.246	3.234	2.502
Unidades por Reajuste Activadas	Nota 10.1.1	1.137	1.937	5.708	3.743
Depreciación	Nota 25.2	95	98	321	264
Amortización	Nota 25.2	20	21	83	85
Otras Ganancias (pérdidas)	Nota 27	170	(39)	2.933	(27)
Diferencias de Cambio	Nota 26	69	(83)	(53)	(279)
Resultado por Unidades de Reajuste	Nota 26	(298)	(970)	84	(2.596)
Part. En la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 12	(753)	(831)	(895)	(1.069)
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		12.399	19.397	54.462	31.759

Estados Financieros al 31-12-2022 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T22	4T21	12M22	12M21
Part. En la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 30.2	753	831	895	1.069
Ganancia (Pérdida), atribuible a part. No controladoras	Nota 30.2	-	-	-	-
Gastos por Impuestos a la Ganancia	Nota 30.2	151	214	(40)	19
Ingresos Financieros	Nota 30.2	(25)	(365)	(148)	(371)
Costos Financieros	Nota 30.2	6	22	31	112
Costos Financieros Activados	Nota 30.2	325	177	771	331
Depreciación	Nota 30.2	19	27	93	116
Amortización	Nota 30.2	1	3	9	10
Otras Ganancias (pérdidas)	Nota 30.2	-	0	0	0
Diferencias de Cambio	Nota 30.2	0	110	147	(267)
Resultado por Unidades de Reajuste	Nota 30.2	(39)	474	680	1.157
Part. En la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 12	39	24	139	54
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		1.229	1.517	2.578	2.230
EBITDA		13.628	20.915	57.040	33.989

Del primer cuadro se puede obtener el EBITDA sin la ganancia proveniente de asociadas y negocios conjuntos, el cual está explicado, principalmente, por las operaciones en Chile, mientras que el segundo cuadro muestra el EBITDA de las ganancias de asociadas y negocios conjuntos, originado por la filial peruana Inversiones Paz Centenario S.A., y las sociedades en Chile donde Paz Corp tiene control conjunto. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 57.040 a diciembre de 2022.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen balance (millones de CLP)	dic-22	dic-21	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	289.986	259.676	30.310	11,7%
Activos no corrientes	398.133	379.702	18.431	4,9%
Total activos	688.119	639.378	48.741	7,6%
Pasivos corrientes	260.713	226.387	34.326	15,2%
Pasivos no corrientes	202.926	211.698	(8.773)	(4,1%)
Total pasivos	463.639	438.085	25.553	5,8%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	220.852	194.277	26.575	13,7%
Participaciones no controladoras	3.628	7.015	(3.387)	(48,3%)
Patrimonio	224.480	201.292	23.188	11,5%
Patrimonio neto y pasivos	688.119	639.378	48.741	7,6%
Deuda financiera	353.157	330.753	22.404	6,8%
Corto plazo	190.129	176.411	13.717	7,8%
Largo plazo	163.028	154.341	8.687	5,6%
Caja & equivalentes	24.322	34.612	(10.289)	(29,7%)
Deuda financiera neta	328.835	296.141	32.694	11,0%
ROE⁽¹⁾	18,6%	13,1%	-	5,5%
ROE Controlador⁽²⁾	17,7%	12,4%	-	5,2%

⁽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\$ 688.119 al 31 de diciembre de 2022, lo que equivale a un aumento del 7,6% respecto del cierre del año 2021. El principal ítem de los activos corresponde a inventarios (inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos destinados a proyectos), alcanzando un total de MM\$ 545.206.

En comparación a diciembre de 2021, los **activos corrientes** aumentaron 11,7%, explicado principalmente por un incremento en el inventario corriente en MM\$ 53.184, compensado en parte por disminución en efectivo y equivalentes al efectivo en MM\$ 10.183 y en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes en MM\$ 8.836.

Los **activos no corrientes** aumentaron en 4,9%, explicado principalmente por un incremento en el inventario no corriente de MM\$ 11.469, mayores activos por impuestos diferidos por MM\$ 7.255 y mayores cuentas por cobrar a entidades relacionadas por MM\$ 7.168. Lo anterior es compensado parcialmente por una disminución en inversiones usando el método de participación por MM\$ 7.330.

3.2.2 PASIVOS

Los **pasivos totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 463.639 al 31 de diciembre de 2022, aumentando un 5,8% respecto de los MM\$ 438.085 al cierre de 2021. El principal ítem de los pasivos corresponde a otros pasivos financieros (préstamos bancarios), alcanzando un total de MM\$ 353.157.

Al cierre de diciembre de 2022, los **pasivos corrientes** aumentaron en 15,2%, explicado principalmente por (i) un incremento en otros pasivos financieros corrientes en MM\$13.717 por giros de líneas de crédito de construcción asociadas a doce proyectos en etapa de desarrollo que inician escrituración en menos de 12 meses (cinco de éstos pasaron del no corriente al corriente durante este periodo), giro de línea para la compra de tres terrenos en Perú y reclasificación de la deuda asociada a cuatro terrenos y dos proyectos del no corriente al corriente, compensado por el pago de líneas de crédito de construcción asociadas a proyectos en etapa de escrituración y reclasificación de dos proyectos y un terreno del corriente al no corriente, (ii) un aumento en Otros pasivos no financieros corrientes en MM\$ 5.832 y (iii) un alza en Otras provisiones corrientes por MM\$ 5.613 relacionado principalmente a la provisión de dividendos.

En tanto, los **pasivos no corrientes** disminuyeron un 4,1%, debido principalmente a una disminución en otros pasivos no financieros no corrientes en MM\$ 10.899 y cuentas por pagar no corriente por MM\$ 5.738. Lo anterior es parcialmente compensado por un incremento en otros pasivos financieros no corrientes por MM\$ 8.687 por giros de créditos asociados al avance de obras de proyectos que inician escrituración en más de 12 meses, la deuda asociada a la compra de dos terrenos en Chile y las reclasificaciones de deuda indicadas en el punto anterior.

3.2.3 PATRIMONIO

El **patrimonio total** de Paz Corp S.A. al 31 de diciembre de 2022 asciende a **MM\$ 224.480**, de los cuales **MM\$ 220.852** corresponden al **patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**. De esta forma, el patrimonio total crece un 11,5% en relación con el cierre de 2021, mientras que el patrimonio atribuible a la controladora lo hace en un 13,7%. El aumento en el patrimonio total y patrimonio de los controladores se explica principalmente por la ganancia total y la ganancia de los controladores del ejercicio.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de flujo de efectivo (millones de CLP)	12M22	12M21	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	(4.447)	(41.481)	34.219	(82,5%)
Flujo de la Inversión	4.266	2.387	4.694	196,6%
Flujo del Financiamiento	(10.002)	13.358	(23.360)	(174,9%)
Total Flujo	(10.183)	(25.736)	15.552	(60,4%)

A diciembre del año 2022, la Compañía tuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 10.183. Las actividades de la operación reflejaron un flujo negativo MM\$ 4.447, explicado por el pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios por la construcción de obras en desarrollo, compras de terrenos e impuestos pagados en el periodo, compensado en parte por la recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles. Así mismo, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo por MM\$ 10.002, explicado principalmente por pago de préstamos por la escrituración del periodo y por el pago de dividendos en el mes de mayo de 2022, compensado en parte por giros asociados a préstamos de proyectos en desarrollo y terrenos. Asimismo, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 4.266, principalmente explicados por retiros desde el negocio de Perú y compensando parcialmente por aumento de participación en sociedades del grupo.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	dic-22	dic-21	VAR.
Liquidez corriente ²	Veces	1,11	1,15	(0,03)
Razón ácida ³	Veces	0,26	0,40	(0,14)
Capital de trabajo ⁴	MM\$	29.273	33.289	(4.016)

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,11 a diciembre de 2022, cifra menor respecto al 1,15 al cierre de diciembre 2021, lo cual se explica principalmente por un aumento en el activo corriente, impulsado por el aumento de inventarios corrientes, en menor proporción que el incremento del pasivo corriente.

La **razón ácida** al cierre del 2022 fue 0,26, cifra menor respecto al 0,40 obtenido al cierre de 2021. Esto se explica por la mayor participación de los inventarios corrientes dentro de los activos corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a diciembre de 2022 fue de MM\$ 29.273, una disminución de MM\$ 4.016 respecto del cierre del año 2021. La variación se explica por un mayor incremento en los pasivos corrientes que en los activos corrientes.

Mayor detalle sobre las variaciones de activos y pasivos se pueden revisar en los puntos 3.2.1 y 3.2.2.

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-22	dic-21	VAR.
Nivel de endeudamiento ⁵	Veces	2,07	2,18	(0,11)
Nivel de endeudamiento neto ⁶	Veces	1,96	2,00	(0,05)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁷	Veces	1,57	1,64	(0,07)
Deuda corto plazo / deuda total ⁸	%	56,2%	51,7%	4,6%
Deuda largo plazo / deuda total ⁹	%	43,8%	48,3%	(4,6%)
Cobertura gastos financieros ¹⁰	Veces	22,6	48,3	(25,7)
Deuda Neta/EBITDA ¹¹	Veces	5,8	8,7	(2,9)

El **leverage total** a diciembre de 2022 fue de 2,07, inferior al 2,18 presentado en diciembre de 2021. Esta variación se explica por un aumento del patrimonio, asociado a la utilidad del ejercicio, en mayor proporción que el aumento de los pasivos, debido principalmente a giros de créditos asociados a proyectos en desarrollo.

El **endeudamiento financiero** a diciembre de 2022 fue de MM\$ 353.157, lo que representa una relación con el patrimonio o leverage financiero de 1,57, cifra inferior al 1,64 registrado a diciembre de 2021. Esto se explica por un menor crecimiento de la deuda financiera en el período respecto al aumento del patrimonio.

El indicador de **cobertura de gastos financieros** acumulado al cierre de diciembre de 2022 alcanzó 22,6 veces, reflejando una disminución respecto al acumulado al cierre de diciembre de 2021, que presentaba un índice de 48,3 veces. Esta disminución se explica principalmente por los mayores gastos financieros del periodo, producto de las mayores tasas de interés del año 2022.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA**, a diciembre de 2022 alcanzó 5,8 veces, cifra menor a las 8,7 veces registradas al cierre de 2021. Esta variación se explica por el aumento del EBITDA móvil 12 meses en 67,8%, compensado en parte por un aumento de un 11,0% en la deuda financiera neta, relacionada con el giro de líneas de financiamientos de construcción de proyectos y compra de terrenos.

⁵ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

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

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

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

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

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

¹¹ Deuda Neta/Ebitda = (Deuda Financiera - Caja y Equivalentes) / Ebitda (período móvil 12 meses)

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	dic-22	dic-21	VAR.
Total de activos ¹²	MM\$	688.119	639.378	48.741
Rotación de inventarios ¹³	Veces	0,40	0,39	0,01
Permanencia de inventarios ¹⁴	Días	908	935	(27)

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	dic-22	dic-21	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁵	%	18,6%	13,1%	5,5%
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁶	%	17,7%	12,4%	5,2%
Rentabilidad activo ¹⁷	%	6,0%	3,9%	2,1%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁸	%	7,6%	5,2%	2,4%
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁹	%	27,9%	23,5%	4,3%
Margen EBITDA ²⁰	%	32,8%	27,4%	5,3%

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	dic-22	dic-21	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	148.807	105.529	41,0%
Costos de explotación	MM\$	(89.500)	(66.130)	35,3%
Ganancia bruta	MM\$	59.307	39.399	50,5%
Gastos financieros	MM\$	(1.994)	(610)	226,9%
R.A.I.I.D.A.I.E. ²¹	MM\$	57.040	33.989	67,8%
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	41.453	24.826	67,0%
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	38.048	23.041	65,1%
EBITDA ²²	MM\$	57.040	33.989	67,8%
Utilidad por acción ²³	\$	134,3	81,3	65,1%

¹² Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

¹³ Rotación de Inventarios = Costo de Venta / Inventarios Corrientes.

¹⁴ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes / Costo de Venta x Días Período.

¹⁵ Rentabilidad Patrimonio total = Res. Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio U12M.

¹⁶ Rentabilidad Patrimonio del controlador = Resultado Ejercicio del controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del controlador Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁷ Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Total Activos.

¹⁸ Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

¹⁹ Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta.

²⁰ Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos (Incluye ingresos de empresas asoc. y neg. control conjunto)

²¹ R.A.I.I.D.A.I.E. = Ganancia Antes de Impuestos – Ing. Financieros + Ctos Financieros + Ctos Financieros Activos + Depreciación + Amort + Prov. pagos basados en acciones + Otras gan. (pérdidas) + Dif. de cambio + Result. Un. de reajuste – Gan.(pérdida) de Asociadas y Neg. Conjuntos + EBITDA de Asoc. y Neg. Conjuntos.

²² EBITDA = ídem R.A.I.I.D.A.I.E.

²³ Utilidad por Acción = Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Controladores (período móvil 12 meses)/Promedio del Periodo de Acciones Suscritas y Pagadas.

5. Indicadores del negocio

5.1 PORTAFOLIO DE PROYECTOS

El **portafolio de proyectos** al 31 de diciembre de 2022 presenta un total de 44 proyectos (30 en Chile y 14 en Perú), de las cuales 43 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	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	11	11	2.787	12.683	2.319	9.616	51	333	417	2.733	85,0%
En Desarrollo	18	18	4.697	17.526	-	-	2.306	7.273	2.391	10.253	49,1%
Total Chile	29	29	7.484	30.209	2.319	9.616	2.357	7.606	2.808	12.986	62,5%

PERÚ-VIVIENDAS

Departamentos y Casas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	12	2	329	810	306	749	22	58	1	3	99,7%
En Desarrollo		10	2.016	4.842	-	-	527	1.336	1.489	3.506	26,1%
Departamentos	12	12	2.345	5.652	306	749	549	1.394	1.490	3.509	36,5%
Escriturando	2	4	495	542	395	423	93	111	7	8	98,6%
En Desarrollo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casas	2	4	495	542	395	423	93	111	7	8	98,6%
Total Perú	14	16	2.840	6.193	701	1.172	642	1.505	1.497	3.517	47,3%
Total residencial	43	45	10.324	36.402	3.020	10.788	2.999	9.111	4.305	16.504	58,3%

CHILE-OFICINAS

Proyectos de Oficinas	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Oficinas	1	1	9.012	861	0	0	1.031	99	7.981	762	11,4%

El portafolio habitacional presenta 10.324 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 36.402. De este total, 3.020 unidades con un valor de MUF 10.788 se encuentran escrituradas y entregadas, 2.999 unidades con un valor de venta de MUF 9.111 se encuentran con promesas de compraventa y 4.305 unidades por un monto de MUF 16.504 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 58,3% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 31 de diciembre de 2022, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata es de 425, las que alcanzan un valor de MUF 2.744. Es decir, el 16,6% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción adecuada 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 29 proyectos, de los cuales 11 se encuentran en escrituración y 18 en desarrollo. Los 11 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 85,0%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 18 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 49,1%. El portafolio en Perú presenta 14 proyectos compuestos de 16 etapas, de las cuales 12 corresponden a etapas de departamentos y 4 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 2 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 99,7%. Por otro lado, las 10 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 26,1%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, las 4 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 98,6%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de diciembre de 2022 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 9.303. De este total, MUF 8.423 aportarán a los ingresos proporcionales de la Compañía. A nivel consolidado, MUF 7.543 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 1.760 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 2022, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2023	2024	2025	2026	Total Proporcional
1T	508	713	15	5	
2T	549	778	1.925	-	
3T	1.890	302	22	21	
4T	1.552	129	5	9	
TOTAL	4.499	1.922	1.967	35	8.423
Chile	4.168	1.479	1.916	30	
Perú	331	443	51	5	
TOTAL	4.499	1.922	1.967	35	8.423

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 2022, comparativo con el año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		4T22	4T21	% Var.	12M22	12M21	% Var.	4T22	4T21	% Var.	12M22	12M21	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.397	1.979	(29,4%)	5.291	4.507	17,4%	992	787	26,0%	2.199	5.770	(61,9%)
	Perú	440	426	3,3%	1.332	773	72,2%	256	393	(34,9%)	1.136	1.386	(18,1%)
	TOTAL	1.837	2.405	(23,6%)	6.623	5.281	25,4%	1.248	1.180	5,7%	3.335	7.157	(53,4%)
	Unidades												
	Chile	304	641	(52,6%)	1.554	1.244	24,9%	272	171	59,1%	489	1.661	(70,6%)
	Perú	188	233	(19,3%)	625	493	26,8%	98	160	(38,8%)	418	618	(32,4%)
	TOTAL	492	874	(43,7%)	2.179	1.737	25,4%	370	331	11,8%	907	2.279	(60,2%)
	Precio Prom. (UF)												
	Chile	4.596	3.088	48,9%	3.405	3.623	(6,0%)	3.647	4.604	(20,8%)	4.497	3.474	29,4%
	Perú	2.340	1.828	28,0%	2.131	1.569	35,8%	2.609	2.456	6,2%	2.717	2.244	21,1%
	TOTAL	3.734	2.752	35,7%	3.039	3.040	(0,0%)	3.372	3.566	(5,4%)	3.676	3.140	17,1%
Comercial Chile MUF		1	4	(73,5%)	5	28	(80,9%)	2	(2)	(213,7%)	20	27	(26,1%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.398	1.983	(29,5%)	5.297	4.535	16,8%	994	785	26,6%	2.219	5.797	(61,7%)
	Perú	440	426	3,3%	1.332	773	72,2%	256	393	(34,9%)	1.136	1.386	(18,1%)
TOTAL		1.838	2.409	(23,7%)	6.628	5.308	24,9%	1.250	1.178	6,0%	3.354	7.183	(53,3%)

El cuarto trimestre de 2022 registra una escrituración de MUF 1.838, lo que representa una disminución de 23,7% respecto de igual período del año 2021. Esta variación se explica por los menores niveles de escrituración en Chile por MUF 585 y compensado parcialmente por la mayor escrituración en Perú por MUF 14. En 2022 se realizaron escrituras por un total de MUF 6.628, lo que representa un aumento de 24,9% respecto del año anterior. La mayor escrituración en Chile se debe a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía, ya que durante 2022 se inició la escrituración de cuatro proyectos en Chile, sumado al stock asociado a dos inicios de escrituración a fines de 2021, por una venta potencial neta de IVA de MUF 5.202. Asimismo, en el año 2021 hubo cinco inicios de escrituración en Chile con una venta potencial neta de IVA de MUF 4.182. Por su parte, en el año 2022 en Perú se inició la escrituración de tres proyectos, con una venta potencial neta de IGV de MUF 951, mientras que en el 2021 hubo tres etapas de casas y un proyecto de departamentos que iniciaron escrituración con una venta potencial neta de IGV de MUF 773.

Por otro lado, las promesas del cuarto trimestre de 2022 alcanzaron las MUF 1.250, un aumento de 6,0% respecto del cuarto trimestre de 2021, debido principalmente a un mayor nivel de promesas en Chile por MUF 209, compensado parcialmente por un menor nivel de promesas en Perú por MUF 137. A nivel acumulado, en 2022 se realizan promesas por un total de MUF 3.354, una baja de 53,3% respecto del 2021. Estas variaciones significativas responden a la restricción en el acceso a créditos hipotecarios, alzas de tasas, efecto inflacionario, lo que adicionalmente ha repercutido en un escenario incierto y desafiante de cara a lograr acuerdos con compradores institucionales.

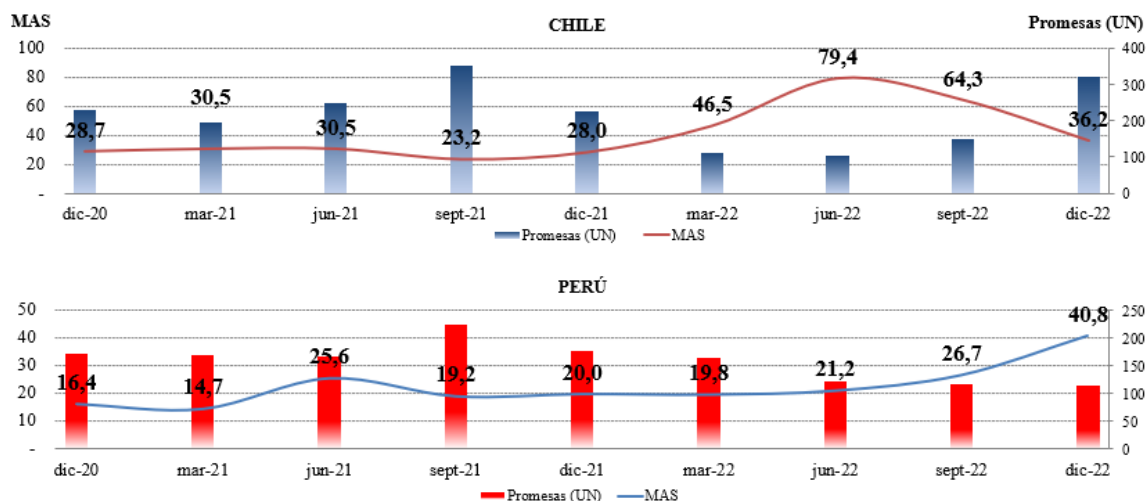
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de diciembre de 2022, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que todas las escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 36,2 meses para Chile y 40,8 meses para Perú. Cabe destacar que la cantidad incluida como stock disponible incluye las unidades totales de los proyectos en desarrollo y en entrega, descontando las unidades prometidas y las unidades escrituradas. Al stock disponible se le agrega además un porcentaje de desistimiento estimado de las unidades prometidas y no escrituradas.

En el caso de Chile, se presenta una disminución en el MAS entre septiembre del 2022 (64,3) y diciembre del 2022 (36,2). Esta variación se debe fundamentalmente a una recuperación en las velocidades de ventas observadas en el periodo.

Para el caso de Perú, se aprecia un alza en este indicador a diciembre de 2022, pasando de 26,7 al cierre del 3T22 a 40,8 al cierre del 4T22. El aumento del MAS de Perú se explica principalmente por el lanzamiento de tres proyectos en el último trimestre.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 31 de diciembre de 2022 un banco de 27 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 41 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 8.211 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 7.306.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	24	38	7.699	7.172
Perú	3	3	512	134
Total	27	41	8.211	7.306

6. Análisis de riesgo

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

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

7. Análisis del sector

Según información proporcionada por Info Inmobiliario²⁴ a diciembre de 2022, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el cuarto trimestre de 2022 alcanzó 4.777 unidades, un 0,4% mayor a las 4.758 del tercer trimestre de 2022. De este total, 4.057 (84,9%) unidades fueron departamentos y 720 (15,1%) fueron casas, experimentando un aumento de 1,2% los departamentos y una disminución de 4,1% las casas con respecto al trimestre anterior. Con esto, el monto total de viviendas transadas en el cuarto trimestre del año alcanzó MMUF 20,0, un 3,5% menor a los MMUF 20,7 alcanzados en el trimestre anterior. Del total, MMUF 16,1 corresponden a departamentos y MMUF 3,9 a casas, experimentando una disminución de 0,6% y de 14,0%, respectivamente.

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

	Venta 4T22		Variación % 4T22 / 3T22	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	4.057	16,1	1,2%	-0,6%
Casas	720	3,9	-4,1%	-14,0%
Total	4.777	20,0	0,4%	-3,5%

A nivel acumulado, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana alcanzó las 19.511 unidades, un 42,3% menor a las 33.798 en igual periodo de 2021. Del total a diciembre 2022, 16.125 (82,6%) unidades fueron departamentos y 3.386 (17,4%) fueron casas, experimentando disminuciones de 39,1% y 53,7%, respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en los doce meses del año alcanzó MMUF 81,8, un 40,2% menor a los MMUF 136,8 alcanzados en igual periodo de 2021. De este total, MMUF 62,6 corresponden a departamentos y MMUF 19,2 a casas, experimentando decrecimientos de 35,5% y 51,8%, respectivamente.

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

	Venta 12M22		Variación % 12M22 / 12M21	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	16.125	62,6	-39,1%	-35,5%
Casas	3.386	19,2	-53,7%	-51,8%
Total	19.511	81,8	-42,3%	-40,2%

Al cierre de diciembre de 2022 había una oferta de 76.092 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 88,6% representaban departamentos y 11,4% casas. Esta oferta total disminuyó

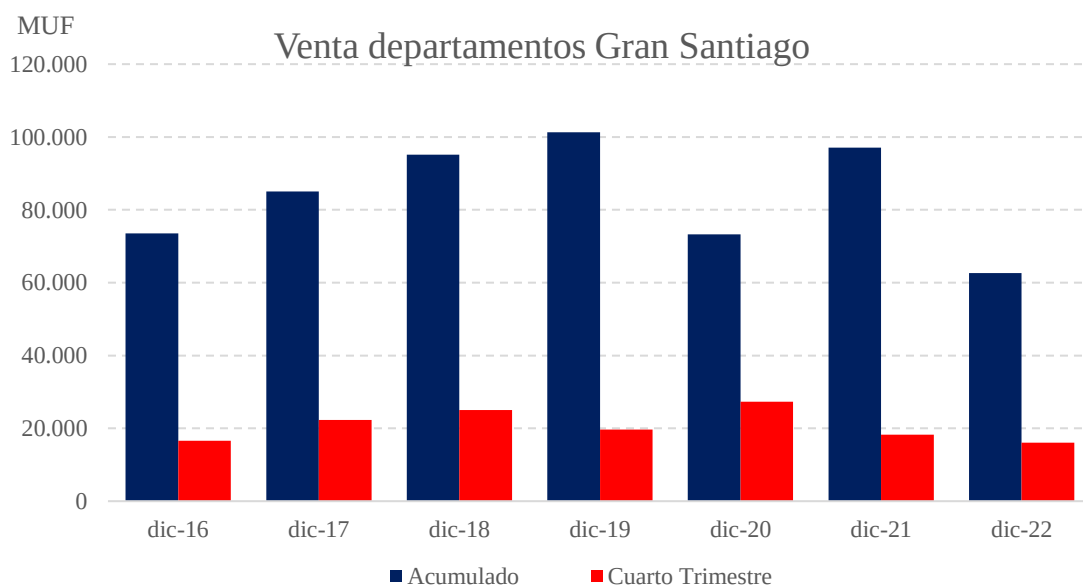
²⁴ Info Inmobiliario es una plataforma de inteligencia inmobiliaria que permite monitorear y establecer las tendencias de la industria en Chile. Este instrumento es elaborado por TocToc.com.

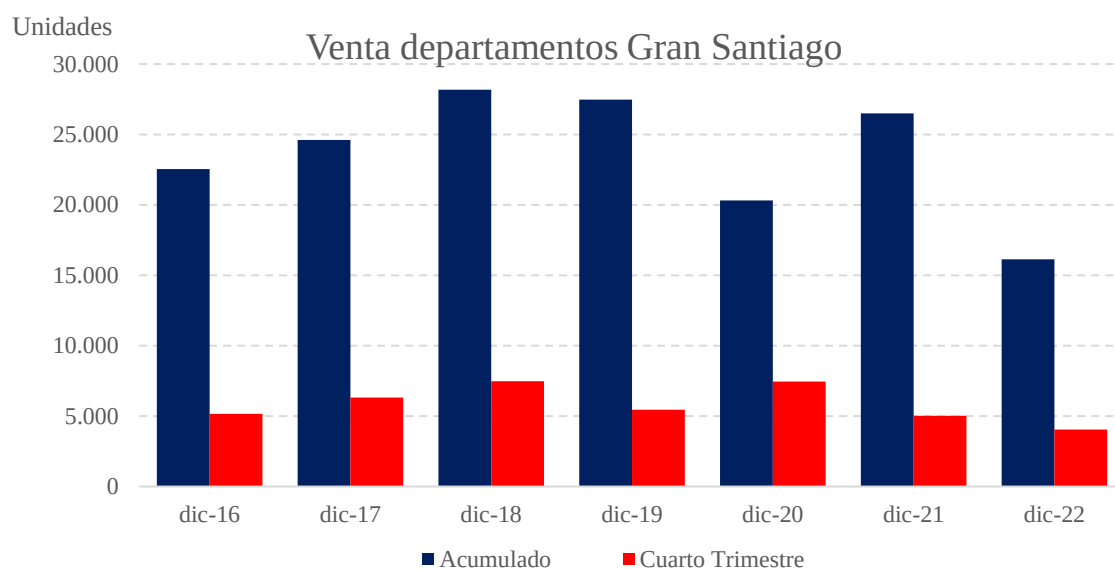
3,1% en los últimos 3 meses. Al desglosar por departamentos y casas, las variaciones son de un -4,4% y 8,0%, respectivamente.

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

	Oferta 4T22	Variación % 4T22 / 3T22
	Unidades	Unidades
Departamentos	67.391	-4,4%
Casas	8.701	8,0%
Total	76.092	-3,1%

De acuerdo a los valores entregados por el Info Inmobiliario, se puede apreciar una disminución en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana al comparar las ventas del cuarto trimestre de 2022 con las ventas del mismo periodo de 2021, con una disminución de 11,7% en el segmento departamentos. Esta tendencia también se observa en unidades vendidas, con una disminución de 19,2% en departamentos. Por otro lado, la oferta en unidades de departamentos en la Región Metropolitana aumento 6,8% entre 4T22 y 4T21.





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 2022			Stock Potencial ² próximos 12M - Dic 2022			Stock Disponible ¹ - Dic 2021		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	107.705	85.879	468	244.039	219.262	2.333	126.567	91.233	760
Oficinas	2.250	1.856	5	34.938	31.257	207	667	667	2
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	109.955	87.735	473	278.977	250.518	2.540	127.233	91.899	762

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Dic 2022			Stock Potencial ² próximos 12M - Dic 2022			Stock Disponible ¹ - Dic 2021		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	4.168	2.084	100	-	-	-	5.307	2.653	159
Deptos	2.148	1.074	23	92.441	51.512	1.097	5.032	2.516	84
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	6.316	3.158	123	92.441	51.512	1.097	10.338	5.169	243

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 2022 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	Dic 2022	Dic 2021	Permisos en M ²	Dic 2022	Dic 2021
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	302.165	349.017	Deptos	65.039	64.746
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	302.165	349.017	Total	65.039	64.746

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 2022	MM\$ Dic 2021	Backlog	MM\$ Dic 2022	MM\$ Dic 2021
Casas	-	-	Casas	1.315	4.679
Deptos	558.563	467.370	Deptos	51.628	51.396
Oficinas	19.001	15.079	Oficinas	-	-
Otros	2.935	2.701	Otros	-	-
Total	580.498	485.151	Total	52.943	56.074

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	2.736	39	10.051	163
Oficinas	186	1	859	10
Otros	-	-	-	-
Total	2.922	40	10.910	173

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	143.382	1.403	87.534	989
Oficinas	-	-	-	-
Otros	355	3	411	4
Total	143.736	1.406	87.945	993

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	3.378	21	4.336	29
Oficinas	-	-	-	-
Otros	210	1	267	2
Total	3.588	22	4.603	31

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	14.504	56	2.079	9
Oficinas	-	-	-	-
Otros	234	1	-	-
Total	14.738	57	2.079	9

Inmuebles Sobre UF 9.000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	21.043	30	35.037	48
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	21.043	30	35.037	48

CONSOLIDADO CHILE

Inmuebles	Dic 2022			Dic 2021		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	185.043	143.722	1.549	139.037	109.979	1.238
Oficina	186	130	1	859	601	10
Otros	799	599	5	678	678	6
Total	186.028	144.451	1.555	140.574	111.258	1.254

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	364	11	1.090	40
Deptos	18	1	170	6
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	121	11
Total	382	12	1.381	57

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	10.066	226	5.929	162
Deptos	5.110	87	8.795	174
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	121	2
Total	15.176	313	14.845	338

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	174	2	-	-
Deptos	30.888	297	6.910	89
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	835	9
Total	31.062	299	7.745	98

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Dic 2022		Dic 2021	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos	148	1	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	148	1	-	-

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

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

CONSOLIDADO PERÚ

Inmuebles	dic-22			dic-21		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	10.604	5.302	239	7.019	3.510	202
Deptos	36.164	18.082	386	15.875	7.938	269
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	1.077	538	22
Total	46.768	23.384	625	23.971	11.986	493

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades promesadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

CHILE

Inmueble	Promesado - Dic 2022					Promesado - Dic 2021				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	76.347	102.323	483	26.118	190	177.540	134.009	1.652	17.415	159
Oficinas	698	621	3	355	4	834	649	8	316	3
Otros	883	883	6	-	-	1.314	944	9	-	-
Total	77.928	103.827	492	26.473	194	179.688	135.602	1.669	17.731	162

PERÚ

Inmueble	Promesado - Dic 2022					Promesado - Dic 2021				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	3.477	1.738	67	2.356	55	6.556	3.278	174	3.100	92
Deptos	36.410	20.629	351	4.290	47	36.421	18.210	444	2.709	45
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	39.886	22.367	418	6.646	102	42.976	21.488	618	5.809	137

8.1.3 EVALUACIÓN DE LA DEMANDA

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

CHILE			PERÚ		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	dic-22	dic-21		dic-22	dic-21
Casas	-	-	Casas	6,0	8,8
Deptos	4,6	3,6	Deptos	0,5	1,4
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

El siguiente cuadro muestra la velocidad de ventas (base escrituras). Se utiliza la fórmula del cociente entre (i) las escrituras en pesos del último trimestre de 2022 y 2021 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de diciembre de 2022 y 2021.

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	dic-22	dic-21		dic-22	dic-21
Casas	-	-	Casas	0,53	0,42
Deptos	0,46	0,36	Deptos	6,16	0,25
Oficinas	0,02	0,53	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	23.890.192	34.073.618
Otros activos financieros, corrientes	6	431.893	537.943
Otros activos no financieros, corrientes	7	29.923.779	27.358.997
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	10.825.330	19.661.370
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.710.938	5.388.979
Inventarios, corrientes	10	222.631.267	169.447.441
Activos por impuestos, corrientes	11	572.413	3.207.351
Total Activos Corrientes		289.985.812	259.675.699
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	152.258	3.555.630
Derechos por cobrar, no corrientes	8	3.115.511	196.216
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	12.627.840	5.459.350
Inventarios, no corrientes	10	322.574.476	311.105.102
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	22.015.203	29.345.032
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	684.934	548.155
Plusvalía	14	133.886	279.686
Propiedades, planta y equipo	15	858.317	559.766
Derechos de uso	18	3.679.713	3.617.428
Activos por impuestos diferidos	16	32.291.069	25.035.791
Total Activos No Corrientes		398.133.207	379.702.156
TOTAL ACTIVOS		688.119.019	639.377.855

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	190.128.793	176.411.489
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	427.095	351.896
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	18.642.510	16.261.463
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	3.245.882	559.082
Otras provisiones, corrientes	20	15.881.031	10.268.273
Pasivos por impuestos, corrientes	11	6.123.745	2.102.724
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	26.264.040	20.432.008
Total Pasivos Corrientes		260.713.096	226.386.935
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	163.028.456	154.341.395
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.508.675	3.474.023
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	0	5.737.525
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	22.549.552	22.712.515
Otras provisiones, no corrientes	20	1.048.409	1.696.266
Pasivos por impuestos diferidos	16	0	47.480
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	12.790.607	23.689.238
Total Pasivos No Corrientes		202.925.699	211.698.442
TOTAL PASIVOS		463.638.795	438.085.377
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		154.656.375	130.461.426
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	2.542.660	162.694
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		220.852.225	194.277.310
Participaciones no controladoras	22	3.627.999	7.015.168
Patrimonio Total		224.480.224	201.292.478
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		688.119.019	639.377.855

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2022 al 31-12-2022	01-01-2021 al 31-12-2021
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	24	148.806.989	105.528.819
Costo de ventas	25	(89.500.415)	(66.129.559)
Ganancia bruta		59.306.574	39.399.260
Otros ingresos, por función	24	569.298	331.972
Gasto de administración	25	(14.759.799)	(14.566.778)
Otras ganancias (pérdidas)	27	(2.932.919)	26.507
Ingresos financieros	26	1.964.766	324.950
Costos financieros	26	(1.994.272)	(610.148)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	894.657	1.068.601
Diferencias de cambio	26	52.832	279.050
Resultado por unidades de reajuste	26	(83.723)	2.595.708
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		43.017.414	28.849.122
Gasto por impuestos a las ganancias	28	(1.265.063)	(4.022.848)
GANANCIA PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		41.752.351	24.826.274
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas		(298.865)	0
GANANCIA		41.453.486	24.826.274
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), propietarios controladora		38.048.424	23.040.787
Ganancia (pérdida), no controladoras	22	3.405.062	1.785.487
GANANCIA		41.453.486	24.826.274
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		134,27	81,31
Ganancia (pérdida) por acción básica	29	134,27	81,31
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas			
		134,27	81,31
Ganancias (pérdida) diluida por acción		134,27	81,31

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$	01-01-2021 al 31-12-2021 M\$
Ganancia (Pérdida)		41.453.486	24.826.274
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	1.726.586	1.824.298
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		1.726.586	1.824.298
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		1.726.586	1.824.298
Total Otro Resultado Integral		1.726.586	1.824.298
Total Resultado Integral		43.180.072	26.650.572
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		39.775.010	24.865.085
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	3.405.062	1.785.487
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		43.180.072	26.650.572

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

Reporte Trimestral 4T22

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

(expresados en miles de pesos)

2022										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2022		52.492.611	11.160.579	304.357	(141.663)	162.694	130.461.426	194.277.310	7.015.168	201.292.478
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	38.048.424	38.048.424	3.405.062	41.453.486
Otro resultado integral		0	0	1.726.586	0	1.726.586	0	1.726.586	0	1.726.586
Resultado integral		0	0	1.726.586	0	1.726.586	38.048.424	39.775.010	3.405.062	43.180.072
Dividendos		0	0	0	0	0	(2.438.948)	(2.438.948)	0	(2.438.948)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	(11.414.527)	(11.414.527)	0	(11.414.527)
Total de cambios en patrimonio		0	0	2.494.158	(1.840.778)	653.380	0	653.380	(6.792.231)	(6.138.851)
		0	0	4.220.744	(1.840.778)	2.379.966	24.194.949	26.574.915	(3.387.169)	23.187.746
Saldo final periodo 30/06/2022	22									

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 periodo 30/06/2021	22	52.492.611	11.160.579	304.357	(141.663)	162.694	130.461.426	194.277.310	7.015.168	201.292.478

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

Reporte Trimestral 4T22

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2022 al 30-09-2022	01-01-2021 al 30-09- 2021
		M\$	M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		168.671.965	118.232.379
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(172.377.845)	(153.168.281)
Otras (salidas) entradas por actividades de operación		89.270	442.387
Intereses pagados		(1.876.973)	(494.074)
Intereses recibidos		1.964.766	324.950
Impuestos a las ganancias (pagados)		(1.031.722)	(7.153.768)
Otras entradas de efectivo		113.128	335.422
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		(4.447.411)	(41.480.985)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo por la venta de acciones que originó pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	12	11.239.968	4.176.688
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	12	(1.036.983)	0
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	13	1.980	607
Compras de activos intangibles	13	5.043	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15	(618.526)	(498.111)
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(224.423)	(173.974)
Otras salidas de efectivo en la compra de participación		(5.101.484)	(1.118.344)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		4.265.575	2.386.866
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17,5	125.082.648	82.071.161
Total importes procedentes de préstamos		125.082.648	82.071.161
Préstamos de entidades relacionadas		11.514.139	34.950.085
Pagos de préstamos	17,5	(124.275.302)	(88.426.327)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(12.480.751)	(9.975.493)
Pagos por arrendamientos		(491.140)	(443.836)
Dividendos pagados	22,5	(9.351.184)	(4.817.276)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(10.001.590)	13.358.314
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(10.183.426)	(25.735.805)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(10.183.426)	(25.735.805)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		34.073.618	59.809.423
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	23.890.192	34.073.618

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



PAZ CORP S.A.

Dirección

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

Contactos

Daniel Sandoval Martínez

daniel.sandoval@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Camila Martín Peigneguy

camila.martin@pazcorp.cl

Gerente de Finanzas

Álvaro Morales Estruch

alvaro.morales@pazcorp.cl

Investor Relations

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.