

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2023, comparado con los Estados Financieros del mismo periodo del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **Utilidad** atribuible a los propietarios de la controladora de **MM\$ 8.228** en el cuarto trimestre de 2023. Así, la **Utilidad** al cierre del año alcanzó **MM\$ 19.259**, una disminución de **MM\$ 18.789** respecto de los **MM\$ 38.048** obtenidos en diciembre de 2022, explicada principalmente por un margen bruto que vuelve a ubicarse dentro de los rangos históricos, luego de un margen bruto excepcional en el año 2022, así como un menor volumen de escrituración en el periodo.
- Los **Ingresos de Actividades Ordinarias** del trimestre fueron de **MM\$ 47.898**, mientras que los ingresos del año 2023 alcanzaron **MM\$ 145.915**, una disminución de 1,9% respecto de los **MM\$ 148.807** registrados a diciembre de 2022. Lo anterior deriva de una menor cantidad de promesas de compraventa asociada a los proyectos que iniciaron escrituración durante el año respecto de 2022, compensado en parte por una mayor cantidad de proyectos con inicio de escrituración en el periodo.
- La **Ganancia Bruta** del cuarto trimestre fue **MM\$ 16.404**, con lo cual la **Ganancia Bruta** del 2023 alcanzó **MM\$ 45.127**, una disminución de 23,9% respecto de 2022. El resultado se explica principalmente por mayores costos financieros y de construcción asociados a la escrituración del periodo. De esta manera, el **Margen Bruto** del año fue de 30,9%, más cercano a los márgenes históricos de la Compañía, siendo este inferior al 39,9% registrado en 2022.
- Los **Gastos de Administración y Venta (GAV)** del cuarto trimestre de 2023, alcanzaron **MM\$ 5.013**. Con esto, el GAV del año registró **MM\$ 17.981**, aumento con respecto del año anterior originado principalmente por mayores gastos de comercialización, gastos de proyectos terminados y por efectos inflacionarios.
- El **EBITDA** del año registró **MM\$ 44.825**, menor respecto de los **MM\$ 57.040** obtenidos en 2022. Con esto, el **Margen EBITDA** alcanzó un **26,7%**, menor que el 32,8% del año anterior.
- El **Retorno Sobre Ventas (ROS)** del año fue de **14,7%**, en el rango de lo planificado para el periodo, pero inferior al ROS excepcional de 27,9% registrado en el año 2022.
- El **Retorno Sobre Patrimonio (ROE)** fue de **9,3%** durante 2023, inferior al 18,6% obtenido al cierre del año 2022.
- Las **escrituras** firmadas en el trimestre alcanzaron **MUF 2.146**, con lo cual la **escrituración acumulada** a diciembre de 2023 alcanzó **MUF 5.653**. Lo anterior de acuerdo con lo proyectado para el año, pero menor en un 14,7% respecto de 2022, explicado precedentemente en los ingresos de actividades ordinarias.
- Las **promesas** del trimestre alcanzaron **MUF 1.139**. Así, las **promesas** al cierre de 2023 cerraron en **MUF 4.506**, un aumento de 34,3% respecto de lo registrado en 2022 por **MUF 3.354**, producto de la mayor actividad durante el año 2023. El **backlog de promesas** por escriturar al cierre del trimestre fue de **MUF 8.250**, inferior a las **MUF 9.303** al cierre del año 2022.
- El **Leverage Financiero** al cierre del periodo fue de **1,65 veces**, una disminución respecto a 1,71 veces obtenidos en el cierre del trimestre anterior.

Tabla de Contenidos

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

1. Hechos destacados del trimestre

i. Inicios de venta e inicios de escrituración

Durante el cuarto trimestre de 2023, se inició la venta de la segunda etapa del proyecto Parque Arboleda Lo Curro, ubicado en la comuna de Vitacura, en la región Metropolitana de Santiago.

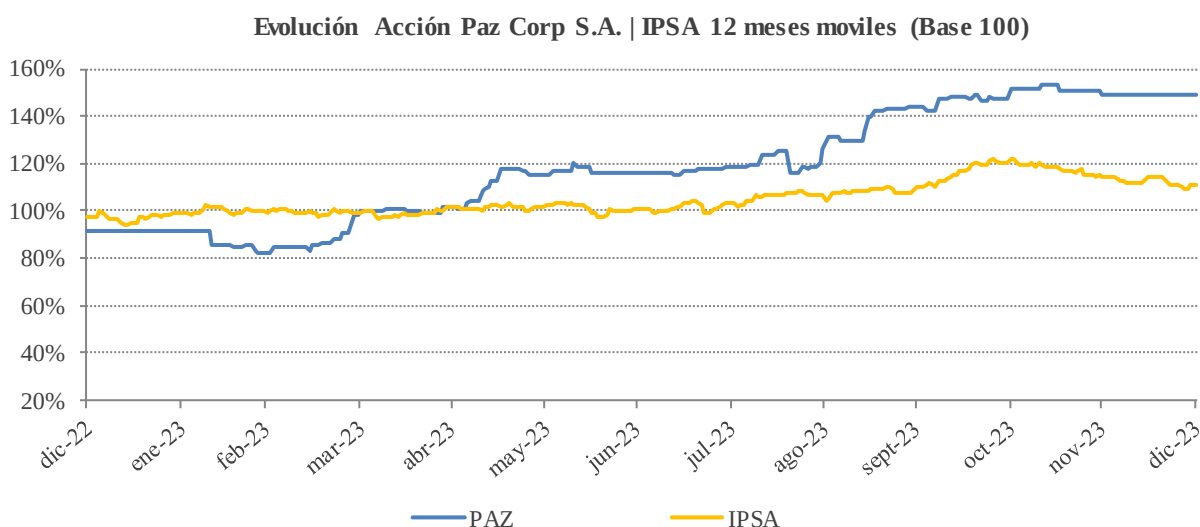
A su vez, se inició la escrituración del proyecto Mosaic ART en la comuna de Santiago Centro, y se concretó la escrituración del 100% del Edificio Carmen 680 ubicado en la misma comuna, el cual fue adquirido por un comprador institucional.

En Perú, durante el trimestre se inició la venta del proyecto Taller, ubicado en el distrito de Miraflores. También se inició la entrega de los edificios Savia y Magnolia ubicados en el distrito de Pueblo Libre, y del proyecto Escala ubicado en el distrito de La Victoria.

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

Precio Acción (\$)	4T2023	4T2022	12M 4T-23	12M 4T-22
Cierre	482	373	482	373
Max	556	373	572	402
Min	449	308	371	251
Patrimonio Bursátil (MM\$)	136.553	105.697	136.553	105.697
Utilidad/acción (\$)	29,0	30,1	68,0	134,3

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



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.

3. Resultados consolidados

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

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	4T23	4T22	% VAR.	12M23	12M22	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	47.898	41.074	16,6%	145.915	148.807	(1,9%)
Costo de ventas	(31.494)	(26.537)	18,7%	(100.788)	(89.500)	12,6%
Ganancia bruta	16.404	14.538	12,8%	45.127	59.307	(23,9%)
Margen bruto	34,2%	35,4%	-	30,9%	39,9%	-
Gastos de administración y venta	(5.013)	(4.139)	21,1%	(17.981)	(14.760)	21,8%
Resultado de explotación	11.391	10.399	9,5%	27.146	44.547	(39,1%)
Resultado fuera de explotación	(515)	809	(163,7%)	(3.868)	(1.529)	152,9%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	10.876	11.208	(3,0%)	23.278	43.017	(45,9%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.065)	(1.437)	(25,9%)	(1.857)	(1.265)	46,8%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	(299)	-
Ganancia (pérdida)	9.811	9.771	0,4%	21.421	41.453	(48,3%)
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	1.583	1.247	27,0%	2.162	3.405	(36,5%)
Ganancia atribuible a los propietarios del controlador	8.228	8.524	(3,5%)	19.259	38.048	(49,4%)
ROS⁽¹⁾	20,5%	23,8%		14,7%	27,9%	
EBITDA⁽²⁾	18.727	13.628	37,4%	44.825	57.040	(21,4%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	30,8%	26,6%		26,7%	32,8%	
Tasa efectiva de Impuestos	9,8%	12,8%		8,0%	2,9%	

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

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

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

A continuación, se presenta el Estado de Resultados de la Compañía a través de la segmentación geográfica, la cual considera los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. El criterio de consolidación utilizado es el de Consolidación Proporcional (antigua norma NIC 31). Esta apertura se encuentra en la Nota 29.2 de los Estados Financieros.

Estado de Resultados (millones de CLP)	Negocios Conjuntos						Conciliación		NIIF	
	Chile		Perú		Totales		Ajuste		Paz Corp	
	12M23	12M22	12M23	12M22	12M23	12M22	12M23	12M22	12M23	12M22
Ingresos de actividades ordinarias	147.170	151.523	20.848	22.470	168.018	173.993	(22.103)	(25.186)	145.915	148.807
Costo de ventas	(102.062)	(91.237)	(16.216)	(19.287)	(118.278)	(110.523)	17.490	21.023	(100.788)	(89.500)
Ganancia bruta	45.108	60.287	4.632	3.184	49.741	63.470	(4.614)	(4.164)	45.127	59.307
Margen bruto	30,7%	39,8%	22,2%	14,2%	29,6%	36,5%	20,9%	16,5%	30,9%	39,9%
Gastos de administración y venta	(16.915)	(14.518)	(3.811)	(2.879)	(20.725)	(17.397)	2.744	2.637	(17.981)	(14.760)
Resultado de explotación	28.193	45.769	822	305	29.015	46.073	(1.869)	(1.526)	27.146	44.547
Resultado fuera de explotación	(5.303)	(3.118)	51	22	(5.252)	(3.095)	1.385	1.566	(3.868)	(1.529)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	22.890	42.651	873	327	23.763	42.978	(485)	40	23.278	43.017
Gastos por impuestos	(2.083)	(1.124)	(259)	(101)	(2.342)	(1.225)	485	(40)	(1.857)	(1.265)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	(299)	-	-	-	(299)	-	-	-	(299)
Ganancia (pérdida)	20.807	41.228	613	226	21.421	41.453	-	-	21.421	41.453
Ganancia atribuible, a participaciones no controladoras	2.162	3.405	-	-	2.162	3.405	-	-	2.162	3.405
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	18.646	37.823	613	226	19.259	38.048	-	-	19.259	38.048
EBITDA	42.886	55.647	1.939	1.393	44.825	57.040	-	-	44.825	57.040
% EBITDA / Ingresos	29,1%	36,7%	9,3%	6,2%	26,7%	32,8%	-	-	26,7%	32,8%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** en el cuarto trimestre de 2023, alcanzaron MM\$ 47.898, cifra mayor a los MM\$ 41.074 de igual periodo de 2022. Mientras que, durante el año 2023, alcanzaron MM\$ 145.915, cifra 1,9% menor respecto de los MM\$ 148.807 del año 2022 tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	4T23	4T22	VAR	% VAR	12M23	12M22	VAR	% VAR
Venta de inmuebles	47.131	39.852	7.279	18,3%	143.286	145.916	(2.630)	(1,8%)
Venta de serv. prof. y de constr.	430	912	(482)	(52,8%)	1.521	1.865	(344)	(18,4%)
Otros arriendos	336	310	26	8,5%	1.107	1.026	81	7,9%
Total Ingresos Ordinarios	47.898	41.074	6.824	16,6%	145.915	148.807	(2.892)	(1,9%)

El mayor nivel de ingresos durante el trimestre se explica por una mayor venta de inmuebles en Chile, proveniente del inicio de escrituración de dos proyectos con una venta potencial neta de IVA de MUF 2.301, uno de los cuales se escrituró al 100% en el trimestre, al tratarse de un proyecto destinado a renta residencial. En comparación, durante el mismo trimestre de 2022, hubo sólo un inicio de escrituración con una venta potencial neta de MUF 931.

A nivel acumulado, los ingresos de explotación fueron levemente inferiores a los obtenidos en el año anterior. Durante 2023, se inició la escrituración de ocho proyectos con una venta potencial neta de MUF 6.318, de los cuales tres fueron escriturados a compradores institucionales en el mismo periodo. En comparación, durante 2022 hubo cuatro inicios de escrituración con una venta potencial neta de MUF 3.676.

Por otra parte, la mayor actividad de 2023 se vio compensada por un menor porcentaje de promesas de compraventa asociado a los proyectos “retail” que iniciaron escrituración en el año, y por ende una menor cantidad de escrituración.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (COSTO DE VENTAS)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 31.494, un aumento de MM\$ 4.957 respecto de los MM\$ 26.537 en 2022. Durante 2023, éstos alcanzaron MM\$ 100.788, un 12,6% mayor respecto de los MM\$ 89.500 del año 2022. La variación se debe principalmente al aumento de costos de construcción y de financiamiento, evidenciados durante el periodo de construcción de las obras que se escrituraron en el año.

3.1.3 GANANCIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del cuarto trimestre de 2023 fue de MM\$ 16.404, un aumento del 12,8% comparado al cuarto trimestre del año anterior. Durante el año 2023, la Ganancia Bruta alcanzó MM\$ 45.127, menor en MM\$ 14.180 respecto de 2022, explicado por los mayores costos asociados a los proyectos en escrituración del periodo, mencionados precedentemente. El **Margen Bruto** del trimestre fue levemente inferior al 35,4% del mismo periodo del año anterior, alcanzando un 34,2%. En términos anuales, el **Margen Bruto** fue de 30,9%, en línea con lo planificado y los rangos históricos, pero inferior al excepcional 39,9% obtenido en 2022.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** del trimestre fue de MM\$ 5.013, lo que representa un aumento de 21,1% respecto del mismo trimestre de 2022. Por su parte, durante el año 2023, el GAV fue MM\$ 17.981, mayor en un 21,8% respecto de 2022.

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

Gastos de Administración y Venta (millones de CLP)	4T23	4T22	VAR	% VAR.	12M23	12M22	VAR	% VAR.
Remuneraciones, asesorías y honorarios	1.976	1.914	63	3,3%	7.241	6.773	467	6,9%
Gastos de comercialización	944	346	598	172,9%	2.808	1.557	1.252	80,4%
Gastos de oficina y otros gastos	1.786	1.653	133	8,0%	6.841	5.605	1.236	22,1%
Amortización derechos de uso	119	110	9	8,3%	468	421	47	11,1%
Depreciación del activo fijo	169	95	74	77,6%	548	321	227	70,9%
Amortización intangible	17	20	(3)	(14,5%)	75	83	(8)	(9,7%)
Total GAV	5.013	4.139	874	21,1%	17.981	14.760	3.221	21,8%

Las principales variaciones del año se explican a continuación:

- Mayores **Gastos de comercialización**, debido principalmente a gastos asociados a comisiones y publicidad en la comercialización de los inmuebles, atribuidos a un mayor volumen de promesas en comparación con el año 2022.
- Mayores **Gastos de oficina y otros gastos**, debido al retorno a la oficina central y salas de ventas desde el segundo trimestre de 2022, sumado al gasto de mantención de mayor stock disponible para escriturar, gastos de patentes y permisos, así como el efecto de la inflación en la estructura de gastos.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** presentó una ganancia de MM\$ 11.391 durante el trimestre, lo que representa un aumento de 9,5% respecto del resultado de MM\$ 10.399 alcanzado en el cuarto trimestre de 2022. El Resultado Operacional de 2023 alcanzó los MM\$ 27.146, menor a los MM\$ 44.547 obtenidos al cierre de 2022, producto de un menor Margen Bruto y mayores Gastos de Administración y Ventas, en línea con lo explicado en los párrafos anteriores y de acuerdo a lo planificado.

De esta manera, el **Margen Operacional** de 2023 alcanzó un 18,6%, menor respecto del 29,9% obtenido en 2022, producto del menor Margen Bruto (explicado precedentemente) y de un mayor ratio GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una pérdida de MM\$ 515 en el trimestre, mientras que en el mismo periodo del año anterior se registró una ganancia de MM\$ 809. Durante 2023, se acumuló una pérdida de MM\$ 3.868, en comparación a la pérdida de MM\$ 1.529 de 2022.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	4T23	4T22	VAR	% VAR.	12M23	12M22	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	50	(64)	114	177,4%	127	569	(442)	(77,6%)
Ingresos financieros	575	672	(97)	(14,5%)	1.770	1.965	(194)	(9,9%)
Costos financieros	(1.725)	(610)	(1.115)	182,8%	(5.452)	(1.994)	(3.458)	173,4%
Diferencias de cambio	(32)	(69)	37	(54,1%)	(94)	53	(147)	(278,8%)
Resultado por unidades de reajuste	(521)	298	(819)	(275,1%)	(1.248)	(84)	(1.165)	1.391,0%
Participación en asociadas	1.241	753	489	64,9%	1.061	895	166	18,6%
Otras ganancias (pérdidas)	(103)	(170)	67	(39,4%)	(31)	(2.933)	2.902	(98,9%)
Resultado fuera de explotación	(515)	809	(1.324)	(163,7%)	(3.868)	(1.529)	(2.338)	152,9%

Las principales variaciones del año se explican a continuación:

- Mayores **Costos financieros**, debido principalmente al aumento de la tasa de interés en las obligaciones financieras, sumado a un mayor volumen de deuda asociada a proyectos en etapa de escrituración.
- Mayor resultado de **Otras ganancias (pérdidas)**, dado el reconocimiento de la pérdida originada en el año 2022, por la reclasificación del ítem Otras Reservas como componente del Patrimonio a resultado; producto de la venta de la sociedad de Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., realizada el 13 de julio de 2022, en cumplimiento con la aplicación de la NIC 21.
- Menor **Resultado por unidades de reajuste**, debido a una mayor corrección monetaria de la deuda asociada a proyectos en etapa de escrituración (negativo) respecto a la corrección monetaria del IVA crédito fiscal (positivo).

3.1.7 IMPUESTOS

El **Impuesto** del cuarto trimestre de 2023 fue de MM\$ 1.065 cifra menor en un 25,9% respecto de los MM\$ 1.437 de igual periodo en 2022. En tanto, el gasto por impuesto del año fue de MM\$ 1.857, mayor a los MM\$ 1.265 del año 2022, lo que significó un aumento en la tasa efectiva de impuestos que pasó de 2,9% en 2022 a 8,0% al cierre de 2023. La variación en la tasa efectiva de impuestos se explica principalmente por el ahorro tributario generado en 2022, producto de reconocer la venta y consiguiente pérdida tributaria de la sociedad Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., sumado al efecto de una mayor corrección monetaria del capital propio tributario en el ejercicio 2022.

3.1.8 UTILIDAD (Ganancia)

La **utilidad controladora** del trimestre alcanzó MM\$ 8.228, una disminución de 3,5% respecto de los MM\$ 8.524 registrados en el mismo trimestre del año anterior. En tanto, al cierre de 2023, alcanzó MM\$ 19.259, una disminución de 49,4% respecto de los MM\$ 38.048 obtenidos en 2022. La menor utilidad de la Compañía proviene de un menor margen bruto, mayores gastos administrativos y menor resultado fuera de la explotación, todo según lo explicado precedentemente.

Por su parte, el **Retorno Sobre Ventas** (ROS, calculado como Utilidad Total sobre Ingresos de Explotación) del año, se situó en 14,7%, cifra menor al 27,9% obtenido al cierre 2022. En línea con lo señalado anteriormente, dicha disminución es explicada en mayor medida por un menor Margen Bruto, un mayor ratio de GAV/Ingresos y una tasa efectiva de impuestos normalizada del ahorro tributario de 2022.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del trimestre alcanzó MM\$ 18.727, un aumento de 37,4% respecto de los MM\$ 13.628 obtenidos en los últimos tres meses del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** del trimestre actual alcanzó un 30,8%, cifra superior al 26,6% registrado en el mismo trimestre de 2022.

El **EBITDA** del año registró MM\$ 44.825, menor a los MM\$ 57.040 observados al cierre de 2022. El **Margen EBITDA** anual alcanzó 26,7%, menor respecto del 32,8% del año anterior. Esta variación se explica por lo ya analizado precedentemente: menor margen bruto, aumento en el ratio GAV/Ingresos.

Dentro del costo de venta se incluyen los costos financieros y la corrección monetaria provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados durante su etapa de construcción (costos financieros activados). Los ítems anteriores son depurados del costo de venta para el cálculo del EBITDA. Los costos financieros de unidades escrituradas incluidos en el costo de venta de 2023 alcanzaron los MM\$ 7.524, de los cuales MM\$ 6.876 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 649 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. La corrección monetaria de unidades escrituradas del año registró MM\$ 7.286. En tanto, la depreciación y amortización al cierre del año fue de MM\$ 663.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA:

Estados Financieros al 31-12-2023 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T23	4T22	12M23	12M22
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		10.876	11.208	23.278	43.017
Ingresos financieros	Nota 25	(575)	(672)	(1.770)	(1.965)
Costos financieros	Nota 25	1.725	610	5.452	1.994
Costos financieros de unidades escrituradas	Nota 10.1.1	2.355	812	6.876	3.234
Unidades de reajuste de unidades escrituradas	Nota 10.1.1	2.308	1.137	7.286	5.708
Depreciación	Nota 24.2	169	95	548	321
Amortización	Nota 24.2	17	20	75	83
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	103	170	31	2.933
Diferencias de cambio	Nota 25	32	69	94	(53)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 25	521	(298)	1.248	84
Participación. en la ganancia de asociadas y negocios conjuntos	Nota 12	(1.241)	(753)	(1.061)	(895)
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		16.291	12.399	42.057	54.462

Estados Financieros al 31-12-2023 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA		EBITDA	
		4T23	4T22	12M23	12M22
Participación en la ganancia de asociadas y negocios conjuntos	Nota 29.2	1.241	753	1.061	895
Gastos por impuestos a las ganancias	Nota 29.2	606	151	485	(40)
Ingresos financieros	Nota 29.2	(19)	(25)	(76)	(148)
Costos financieros	Nota 29.2	86	6	130	31
Costos financieros de unidades escrituradas	Nota 29.2	397	325	649	771
Depreciación	Nota 29.2	17	19	105	93
Amortización	Nota 29.2	2	1	11	9
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	-	-	-	-
Diferencias de cambio	Nota 29.2	(18)	-	(16)	147
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	125	(39)	364	680
Participación en la ganancia de asociadas y negocios conjuntos	-	(2)	39	55	139
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		2.436	1.229	2.767	2.578
EBITDA		18.727	13.628	44.825	57.040

Del primer cuadro se puede obtener el EBITDA sin la ganancia proveniente de Asociadas y Negocios Conjuntos, que principalmente está explicado por las operaciones en Chile. Mientras que, el segundo cuadro muestra el EBITDA de las ganancias de Asociadas y Negocios Conjuntos originado por la filial peruana Inversiones Paz Centenario S.A., y las sociedades en Chile donde Paz Corp tiene control conjunto. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 44.825 al cierre de 2023.

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	Dic-23	Dic-22	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	318.630	289.986	28.644	9,9%
Activos no corrientes	408.296	398.133	10.162	2,6%
Total Activos	726.926	688.119	38.807	5,6%
Pasivos corrientes	297.114	260.713	36.401	14,0%
Pasivos no corrientes	191.047	202.926	(11.879)	(5,9%)
Total Pasivos	488.161	463.639	24.523	5,3%
Participación atribuible a los propietarios del controlador	235.099	220.852	14.247	6,5%
Participaciones no controladoras	3.666	3.628	38	1,0%
Patrimonio	238.765	224.480	14.284	6,4%
Patrimonio Neto y Pasivos	726.926	688.119	38.807	5,6%
Deuda financiera	393.366	353.157	40.209	11,4%
Corto plazo	251.821	190.129	61.692	32,4%
Largo plazo	141.546	163.028	(21.483)	(13,2%)
Caja & equivalentes	26.952	24.322	2.630	10,8%
Deuda financiera neta	366.414	328.835	37.579	11,4%
ROE⁽¹⁾	9,3%	18,6%	-	(9,3%)
ROE Controlador⁽²⁾	8,5%	17,7%	-	(9,2%)

⁽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 MM\$ 726.926 al 31 de diciembre de 2023, lo que equivale a un aumento del 5,6% respecto del cierre del año 2022. El principal ítem de los activos corresponde a Inventarios (inmuebles para la venta, obras en curso y terrenos destinados a proyectos), alcanzando un total de MM\$ 571.612.

En comparación con diciembre de 2022, los **Activos Corrientes** aumentaron 9,9%, explicado principalmente por un aumento en Inventarios en MM\$ 15.601 y un aumento en Otros Activos Financieros por MM\$ 9.850, compensado parcialmente por una disminución en Efectivo y Equivalentes de Efectivo por MM\$ 7.220. Por su parte, los **Activos No Corrientes** aumentaron en 2,6%, principalmente por el aumento en Inventarios No Corrientes en MM\$ 10.805 relacionado a las obras en curso con fecha de término superior a un año.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron MM\$ 488.161 al 31 de diciembre de 2023, aumentando un 5,3% respecto de los MM\$ 463.639 al cierre de 2022. El principal ítem de los pasivos corresponde a Otros Pasivos Financieros (préstamos financieros y préstamos con otras instituciones financieras), alcanzando un total de MM\$ 393.366.

Al cierre de diciembre de 2023, los **Pasivos Corrientes** subieron un 14,0%, explicado principalmente por un incremento en Otros Pasivos Financieros en MM\$ 61.692 derivado de la reclasificación de deuda asociada a 3 terrenos y 4 proyectos desde el largo al corto plazo, y por giros de líneas de créditos asociados a proyectos en construcción; compensado parcialmente por una disminución de Otros Pasivos No Financieros por MM\$ 8.332, Otras Provisiones por MM\$ 6.501 y Pasivos por Impuestos Corrientes por MM\$ 6.105.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron un 5,9%, debido a una reducción en Otros Pasivos Financieros por MM\$ 21.483, producto de las reclasificaciones al corriente explicadas precedentemente, compensado en parte por los giros de los proyectos en desarrollo, y un aumento en Otros Pasivos No Financieros por MM\$ 5.554.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de diciembre de 2023 asciende a MM\$ 238.765, de los cuales MM\$ 235.099 corresponden a **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma, el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen un 6,4% y 6,5%, respectivamente, con relación al cierre de 2022. El aumento en el Patrimonio Total y Patrimonio de los Controladores se explica 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)	12M23	12M22	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	12.176	(4.447)	16.624	(373,8%)
Flujo de la Inversión	2.301	4.266	(1.965)	(46,1%)
Flujo del Financiamiento	(21.697)	(10.002)	(11.695)	116,9%
Total Flujo	(7.220)	(10.083)	(2.964)	(29,1%)

A diciembre de 2023, la Compañía tuvo un **Flujo de Efectivo** negativo de MM\$ 7.220. Las actividades de la operación reflejaron un flujo positivo de MM\$ 12.176 proveniente de los ingresos por ventas que fueron compensados por el pago a proveedores, intereses pagados e impuestos. En tanto, las actividades de inversión originaron un flujo positivo de MM\$ 2.301. Por último, las actividades de financiamiento generaron un menor flujo que aquel registrado en 2022 por MM\$ 10.002 (negativo), explicado por una mayor amortización de préstamos de la escrituración del periodo, respecto a los giros asociados a proyectos en construcción, y por el efecto del pago de dividendos.

4. INDICADORES FINANCIEROS

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	Dic-23	Dic-22	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,07	1,11	(0,04)
Razón ácida ²	Veces	0,27	0,26	0,01
Capital de trabajo ³	MM\$	21.516	29.273	(7.757)

El **Índice de Liquidez Corriente** fue de 1,07 a diciembre de 2023, cifra levemente menor respecto al 1,11 al cierre de diciembre 2022, lo cual se explica mayormente por un aumento del pasivo corriente proveniente de la reclasificación de deuda de largo plazo asociada a terrenos, que fue compensado por el aumento de inventarios corrientes por MM\$ 15.601 y Otros Activos Financieros por MM\$ 9.850.

La **Razón Ácida** al cierre de diciembre de 2023 fue 0,27, cifra similar respecto del 0,26 obtenido al cierre de 2022. Durante 2023, el aumento de los pasivos corrientes en 14,0% con respecto a 2022, se vio compensado por el aumento de los Activos Corrientes (excluyendo Inventarios) en un 19,4%, principalmente impulsado por la cuenta Otros Activos Financieros con un aumento de MM\$ 9.850, respecto de 2022.

En tanto, el **Capital de Trabajo** de la Compañía a diciembre de 2023 fue de MM\$ 21.516, una disminución de MM\$ 7.757 respecto de los MM\$ 29.273 al cierre de 2022. La diferencia se explica por la compensación de las variaciones mencionadas en pasivos financieros corrientes y activos corrientes.

¹ Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

² Razón Ácida = (Activo Corriente – Inventario Corriente) / Pasivo Corriente.

³ Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente.

4.2 ENDEUDAMIENTO

Indicadores	Unidad	Dic-23	Dic-22	VAR.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	2,04	2,07	(0,02)
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,93	1,96	(0,03)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,65	1,57	0,07
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	60,9	56,2	4,6
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	39,1	43,8	(4,6)
Cobertura Gastos Financieros ⁹	Veces	5,3	22,6	(17,3)
Deuda Neta/EBITDA ¹⁰	Veces	8,2	5,8	2,4

El **Leverage Total** a diciembre de 2023 fue de 2,04 veces, similar al 2,07 presentado en diciembre de 2022, dado un aumento proporcional de ambos, Pasivos Totales y Patrimonio, con un 5,3% y 6,4%, respectivamente.

El **endeudamiento financiero** del año registró MM\$ 393.366, lo que representa una relación con el Patrimonio (Leverage Financiero) de 1,65, cifra mayor al 1,57 presentado a diciembre de 2022, pero menor al 1,71 registrado en el trimestre anterior. En comparación con septiembre, los pasivos financieros de corto plazo disminuyeron en un 18,5%, producto de las amortizaciones de deuda del periodo asociadas a la escrituración de los proyectos. En relación con diciembre de 2022, el aumento de 32,4% en los pasivos financieros relacionados a proyectos en construcción, se vio compensado por una disminución de 13,2% en la deuda financiera de largo plazo y un aumento de 6,4% en el Patrimonio Total.

El indicador de **Cobertura de Gastos Financieros** al cierre de 2023 alcanzó 5,3 veces, reflejando una disminución respecto al acumulado al cierre de diciembre de 2022, que presentaba un índice de 22,6 veces, pero un aumento respecto de septiembre de 2023 que registró un índice de 4,3 veces. La variación respecto de diciembre de 2022 se explica principalmente por los mayores gastos financieros producto del aumento de tasas de la deuda bancaria antes mencionadas, sumado a la menor utilidad del periodo.

En cuanto al ratio de **Deuda Neta** (pasivos financieros descontados de efectivo y otros activos financieros) **sobre EBITDA**, a diciembre de 2023 alcanzó 8,2 veces, cifra mayor al resultado de 5,8 veces registrado al cierre de 2022. Esta variación, se explica en tanto por la disminución del EBITDA de 2023 en un 21,4%, como por un aumento de 11,4% en el total de pasivos financieros relacionado a proyectos en desarrollo.

⁴ Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio.

⁵ Nivel de Endeudamiento Neto = (Total Pasivo - Caja y Equivalentes) / Total Patrimonio.

⁶ Nivel de Endeudamiento Financiero = Deuda Financiera / Total Patrimonio.

⁷ Deuda Corto Plazo / Deuda Total = Pasivo Corriente / Pasivo Total.

⁸ Deuda Largo Plazo / Deuda Total = Pasivo No Corriente / Pasivo Total.

⁹ Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos + Costos Financieros)/Costos Financieros

¹⁰ Deuda Neta/Ebitda = (Deuda Financiera-caja y equivalentes)/Ebitda (período móvil 12 meses)

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	Dic-23	Dic-22	VAR.
Total de activos ¹¹	MM\$	726.926	688.119	38.807
Rotación de inventarios ¹²	Veces	0,42	0,45	(0,03)
Permanencia de inventarios ¹³	Días	872	807	65

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	12M23	12M22	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹⁴	%	9,3	18,6	(9,3)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹⁵	%	8,5	17,7	(9,2)
Rentabilidad activo ¹⁶	%	2,9	6,0	(3,1)
Rentabilidad activos operacionales ¹⁷	%	3,7	7,6	(3,9)
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁸	%	14,7	27,9	(13,2)
Margen EBITDA ¹⁹	%	26,7	32,8	(6,1)

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	12M23	12M22	VAR %
Ingresos de explotación	MM\$	145.915	148.807	(1,9%)
Costos de explotación	MM\$	(100.788)	(89.500)	12,6%
Ganancia bruta	MM\$	45.127	59.307	(23,9%)
Gastos financieros	MM\$	(5.452)	(1.994)	173,4%
R.A.I.I.D.A.I.E. ²⁰	MM\$	44.825	57.040	(21,4%)
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	21.421	41.453	(48,3%)
Utilidad (Pérdida) de los controladores	MM\$	19.259	38.048	(49,4%)
EBITDA ²¹	MM\$	44.825	57.040	(21,4%)
Utilidad por acción ²²	\$	68,0	134,3	(49,4%)

¹¹ Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes

¹² Rotación de Inventarios = Costo de Venta / Inventarios Corrientes.

¹³ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes / Costo de Venta x Días Período.

¹⁴ Rentabilidad Patrimonio total = Res. Ejercicio (período móvil 12 meses) / Patrimonio Total Promedio U12M.

¹⁵ Rentabilidad Patrimonio del controlador = Resultado Ejercicio del controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del controlador Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁶ Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Total Activos.

¹⁷ Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

¹⁸ Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta.

¹⁹ Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos (Incluye ingresos de empresas asoc. y neg. control conjunto)

²⁰ R.A.I.I.D.A.I.E. = Ganancia Antes de Impuestos – Ing. Financieros + Ctos Financieros + Ctos Financieros Activados + 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.

²¹ EBITDA = ídem R.A.I.I.D.A.I.E.

²² 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 la Compañía al 31 de diciembre de 2023 presenta un total de **41 proyectos** (28 en Chile y 13 en Perú), de los cuales 40 corresponden a proyectos habitacionales y 1 a proyectos de oficinas en Chile.

CHILE

Departamentos	N° Proy.	N° de Etapas	Total		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	14	14	3.476	15.333	2.188	9.824	298	1.090	990	4.418	71,5%
En Desarrollo	14	14	3.278	15.450	-	-	1.475	5.608	1.803	9.842	45,0%
Total Chile	28	28	6.754	30.783	2.188	9.824	1.773	6.698	2.793	14.261	58,6%

PERÚ

Departamentos y Casas	N° Proy.	N° de Etapas	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	13	5	977	2.377	523	1.176	172	421	282	781	71,1%
En Desarrollo		10	1.845	4.283	-	-	519	1.121	1.326	3.162	28,1%
Total Perú	13	15	2.822	6.661	523	1.176	691	1.542	1.608	3.943	43,0%

Total	41	43	9.576	37.444	2.711	11.000	2.464	8.241	4.401	18.204	54,0%
--------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------

El portafolio presenta 9.576 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 37.444. De este total, 2.711 unidades con un valor de MUF 11.000 se encuentran escrituradas y entregadas, 2.464 unidades con un valor de venta de MUF 8.241 corresponden a promesas de compraventa y 4.401 unidades por un monto de MUF 18.204 se registran disponibles para la venta. Con esto, el 54,0% de las unidades del portafolio se encuentra promesado o vendido.

Al 31 de diciembre de 2023, 1.272 unidades estaban disponibles para entrega inmediata (proyectos disponibles en escrituración), alcanzando un valor de MUF 5.199, que representa un 28,6% del monto total disponible para la venta, un aumento de 4,5% respecto del porcentaje mostrado a septiembre de 2023.

El portafolio de proyectos en Chile se compone de 28 proyectos, de los cuales 14 se encuentran en escrituración y 14 en desarrollo. Los 14 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 71,5%. Mientras tanto, los 14 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 45,0%.

El portafolio en Perú presenta 13 proyectos compuestos de 15 etapas. De estas etapas, cinco se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 71,1%, y diez están en desarrollo con un avance en minutas de compraventa (promesas) del 28,1%.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de diciembre de 2023, el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa en Chile o minutas de compraventa en Perú) alcanzó MUF 8.250. A nivel consolidado, MUF 6.850 serán registradas en la línea de ingresos, y las restantes MUF 1.400 serán consolidadas como parte del Resultado No Operacional (Participación en Ganancias o Pérdidas de Asociadas).

El siguiente cuadro muestra la temporalidad esperada de escrituración del backlog de promesas de compraventa al 31 de diciembre de 2023, separado por trimestre y por país.

Backlog (MUF)	2024	2025	2026	2027	Total
1T	1.267	467	149	16	
2T	605	2.164	43	16	
3T	1.495	143	100	-	
4T	1.559	184	41	-	
TOTAL	4.926	2.959	333	32	8.250
Chile	3.930	2.520	216	32	6.698
Perú	996	439	117	-	1.551
TOTAL	4.926	2.959	333	32	8.250

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 2023, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN						PROMESAS NETAS					
		4T23	4T22	% Var.	12M23	12M22	% Var.	4T23	4T22	% Var.	12M23	12M22	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF												
	Chile	1.364	1.397	(2,4%)	4.362	5.291	(17,6%)	825	992	(16,8%)	3.198	2.199	45,4%
	Perú	766	440	74,0%	1.240	1.332	(6,9%)	300	256	17,2%	1.290	1.136	13,6%
	TOTAL	2.130	1.837	15,9%	5.602	6.623	(15,4%)	1.125	1.248	(9,8%)	4.489	3.335	34,6%
	Unidades												
	Chile	434	304	42,8%	1.428	1.554	(8,1%)	166	272	(39,0%)	808	489	65,2%
	Perú	292	188	55,3%	473	625	(24,3%)	126	98	28,6%	519	418	24,2%
	TOTAL	726	492	47,6%	1.901	2.179	(12,8%)	292	370	(21,1%)	1.327	907	46,3%
	Precio Prom. (UF)												
	Chile	3.144	4.596	(31,6%)	3.055	3.405	(10,3%)	4.972	3.647	36,4%	3.958	4.497	(12,0%)
	Perú	2.622	2.340	12,0%	2.621	2.131	23,0%	2.379	2.609	(8,8%)	2.486	2.717	(8,5%)
	TOTAL	2.934	3.734	(21,4%)	2.947	3.039	(3,1%)	3.853	3.372	14,3%	3.383	3.676	(8,0%)
Comercial Chile MUF		16	1	1.415,6%	51	5	860,5%	14	2	540,5%	18	20	(11,8%)
TOTAL	Miles UF												
	Chile	1.381	1.398	(1,3%)	4.413	5.297	(16,7%)	839	994	(15,6%)	3.216	2.219	44,9%
	Perú	766	440	74,0%	1.240	1.332	(6,9%)	300	256	17,2%	1.290	1.136	13,6%
TOTAL		2.146	1.838	16,7%	5.653	6.628	(14,7%)	1.139	1.250	(8,9%)	4.506	3.354	34,3%

Durante el trimestre se registró una escrituración de MUF 2.146, lo que representa un incremento de 16,7% respecto de igual período del año 2022, debido a la mayor escrituración en Perú que se generó por el inicio de tres proyectos con venta potencial neta de IGV de MUF 1.596; mientras que en Chile la escrituración fue similar a la de 2022.

Durante el año, se concretaron escrituras por un total de MUF 5.653, que representa una disminución de 14,7% respecto del año anterior. En Chile, la menor escrituración se explica por un menor nivel de promesas de compraventa asociado a los proyectos con inicio de escrituración durante el año en relación con el observado en 2022, lo cual fue compensado por el mayor stock disponible en general durante el año. Como se mencionó en la sección de Ingresos de Explotación, en Chile hubo ocho inicios de escrituración que alcanzaron una venta potencial neta de MUF 6.318; tres de ellos vendidos a compradores institucionales, los cuales registraron escrituración del 100% en el periodo por MUF 2.319. En comparación, durante 2022 hubo cuatro inicios de escrituración que alcanzaron una venta potencial neta de MUF 3.676; sólo uno de ellos vendido a un comprador institucional,

escriturado por MUF 954. Sin embargo, los cinco proyectos retail de 2023, iniciaron escrituración con un menor nivel de promesas de compraventa asociado, que el comprometido en los tres inicios de escrituración de 2022 del mismo segmento.

Por su parte, en Perú se registró una disminución de 6,9% en la escrituración respecto al año 2022. Durante el periodo hubo cuatro proyectos entregados en el país, con una venta potencial neta aproximada de MUF 1.340, dos de ellos con entrega en diciembre, mientras que en 2022 hubo tres inicios de entrega con venta potencial neta aproximada de MUF 951.

Por otro lado, las promesas del cuarto trimestre de 2023 alcanzaron niveles similares a las MUF 1.250 del cuarto trimestre de 2022, con MUF 1.139. Durante el año, las promesas presentaron un aumento del 34,3% respecto de 2022, cuando se registraron MUF 4.506. El aumento en las promesas en Chile de 44,9% es consistente con la recuperación del mercado observada a partir del último trimestre de 2022, misma mostrada en Perú con un aumento de las promesas durante el año en un 13,6%.

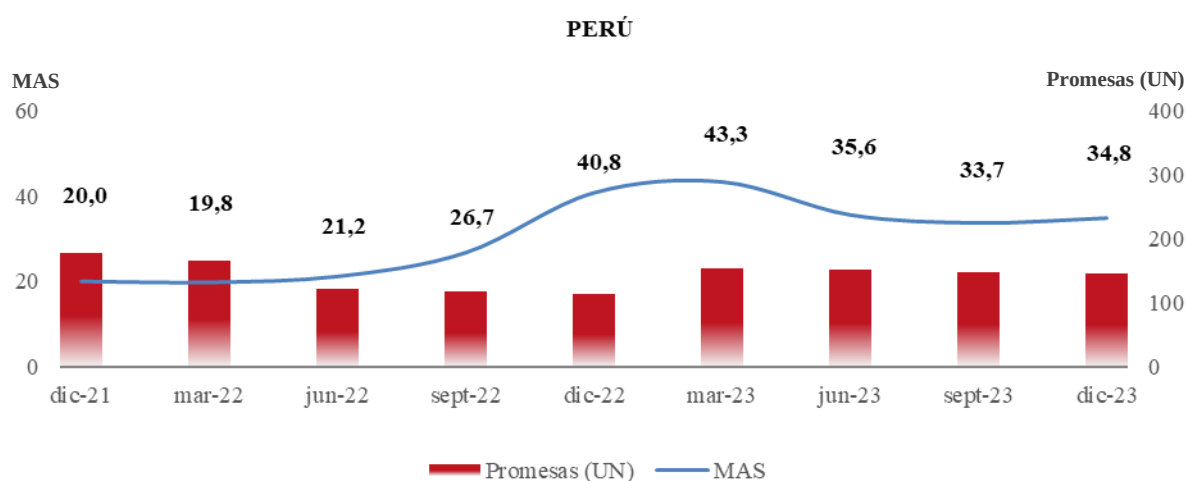
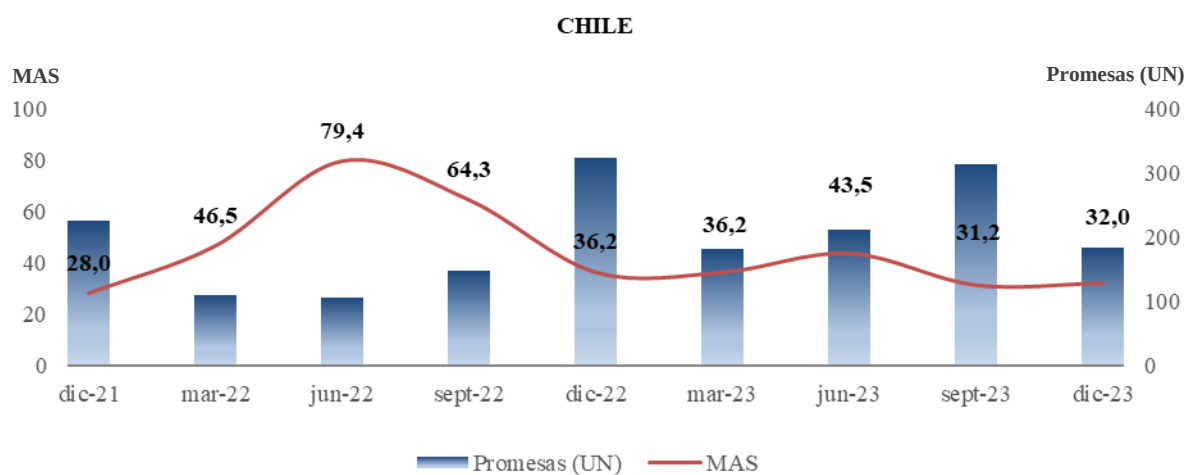
5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de diciembre de 2023, el indicador de los Meses Para Agotar Stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escritura de entrega inmediata pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos seis meses, alcanzó 32,0 meses para Chile y 34,8 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 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, se presenta un leve aumento del indicador MAS entre septiembre del 2023 (31,2) y diciembre del 2023 (32,0). Esta variación se debe fundamentalmente a una disminución en la velocidad de venta observado en los últimos tres meses del 2023 versus el observado en el segundo trimestre de año.

Para el caso de Perú, el MAS también mostró un leve aumento en comparación al trimestre anterior, pasando de un 33,7 a un 34,8 al cierre de los tres meses finalizados en septiembre y diciembre, respectivamente. Esto se produce por la misma razón que en Chile, con una menor velocidad de venta durante los últimos tres meses del año.

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 2023, un banco de 22 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten la construcción de 35 etapas de proyectos con una capacidad de aproximadamente 6.874 unidades. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 6.331.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	22	35	6.874	6.331
Perú	-	-	-	-
Total	22	35	6.874	6.331

6. ANÁLISIS DE RIESGO

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

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

7. ANÁLISIS DEL SECTOR

Chile:

Según información proporcionada por Info Inmobiliario²³ a diciembre de 2023, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana en el cuarto trimestre de 2023 alcanzó 5.720 unidades, un 10,2% menor a las 6.370 del tercer trimestre de 2023. De este total, 4.931 (86,2%) unidades fueron departamentos y 789 (13,8%) fueron casas, experimentando una caída de 7,5% y 23,9% en departamentos y casas con respecto al trimestre anterior, respectivamente. Con esto, el monto transado total de viviendas en el cuarto trimestre del año alcanzó MMUF 22,3, un 15,1% menor a los MMUF 26,3 alcanzados en el trimestre anterior.

Del total, MMUF 18,7 corresponden a departamentos y MMUF 3,7 a casas, experimentando una disminución en el valor transado de 11,1% y de 31,0%, respectivamente.

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

	Venta 4T23		Variación % 4T23 / 3T23	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	4.931	18,7	(7,5%)	(11,1%)
Casas	789	3,7	(23,9%)	(31,0%)
Total	5.720	22,3	(10,2%)	(15,1%)

Respecto a las ventas del año 2023, de acuerdo con los valores entregados por el reporte Info Inmobiliario, se puede apreciar un aumento en la comercialización de viviendas en la Región Metropolitana, con un 15,9% de aumento en el valor transado en el segmento departamentos en relación con el año 2022. Por otro lado, en unidades vendidas, se observa un incremento de 17,1% en departamentos.

En el cuadro a continuación muestra la comercialización de viviendas del año 2023 en comparación con 2022:

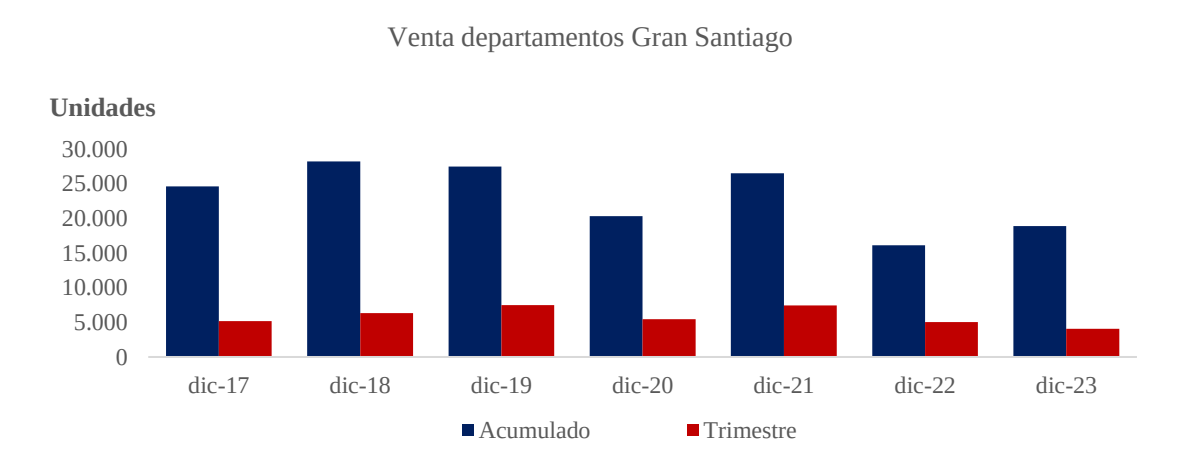
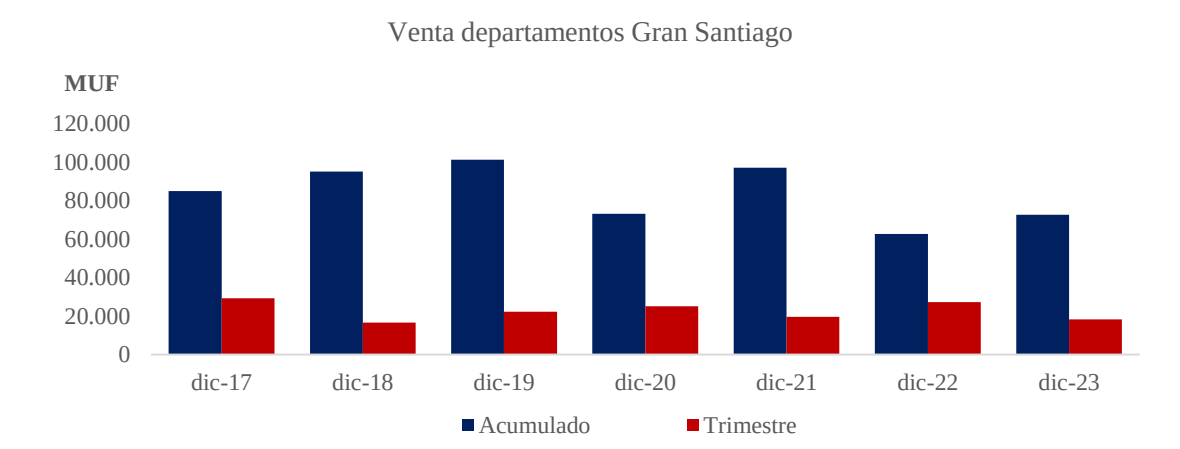
	Venta 2023		Variación % 2023 / 2022	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Departamentos	18.876	72,6	17,1%	15,9%
Casas	2.686	12,8	9,2%	(16,0%)
Total	21.562	85,4	16,0%	9,6%

Al cierre de diciembre de 2023, había una oferta de 76.113 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 89,3% representaban departamentos y 10,7% casas. Esta oferta total disminuyó 2,6% en comparación a la oferta de 78.105 unidades a septiembre de 2023. Al desglosar esta disminución en departamentos y casas, las variaciones son de un -2,0% y -6,9%, respectivamente.

²³ 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.

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

	Oferta 4T23 Unidades	Variación % 4T23 / 3T23 Unidades
Departamentos	67.990	(2,0%)
Casas	8.123	(6,9%)
Total	76.113	(2,6%)



Perú:

Según información de NexoInmobiliario a diciembre de 2023, el total de viviendas vendidas en la región de Lima durante el cuarto trimestre alcanzó 3.612 unidades, un 20,4% menor a las 4.540 del trimestre anterior. El monto total de viviendas transadas en el trimestre alcanzó MMS/. 1.669, un 19,0% menor a los MMS/. 2.060 comercializado en el tercer trimestre.

	Venta 4T23		Variación % 4T23 / 3T23	
	Unidades	MMS/.	Unidades	MMS/.
Total	3.612	1.669	(20,4%)	(19,0%)

Respecto a la comercialización de viviendas del año 2023, se observa un aumento del 6,8% en unidades vendidas y un 6,2% en el monto total transado, respecto de los MMS/. 7.305 del año anterior.

	Venta 2023		Variación % 2023 / 2022	
	Unidades	MMS/.	Unidades	MMS/.
Total	16.708	7.757	6,8%	6,2%

Al cierre de diciembre de 2023, había una oferta estimada de 38.407 unidades de viviendas nuevas (basado en el promedio de departamentos por proyecto en venta). Dicha oferta total aumentó 2,3% en los últimos tres meses del 2023.

	Oferta 4T23	Variación % 4T23 / 3T23
	Unidades	Unidades
Total	38.407	2,3%

Al comparar con el año 2022, las ventas del cuarto trimestre presentaron una disminución de 4,2% en unidades y de 4,6% en MMS/, en relación al cuarto trimestre de 2022. Por último, la oferta en unidades de departamentos en la región de Lima aumentó 10,2% entre el durante el cuarto trimestre del 2023 en comparación con el mismo periodo del año 2022.

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 2023			Stock Potencial ² próximos 12M - Dic 2023			Stock Disponible ¹ - Dic 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos.	175.417	150.186	1.116	206.173	158.059	1.552	107.705	85.879	468
Oficinas	35.588	32.048	189	5.720	4.642	18	2.250	1.856	5
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	211.005	182.234	1.305	211.892	162.702	1.570	109.955	87.735	473

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - Dic 2023			Stock Potencial ² próximos 12M - Dic 2023			Stock Disponible ¹ - Dic 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	238	119	5	-	-	-	4.168	2.084	100
Deptos.	43.983	21.991	449	58.611	41.160	851	2.148	1.074	23
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	44.221	22.110	454	58.611	41.160	851	6.316	3.158	123

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 2023 aún no se ha dado inicio a las obras.

CHILE			PERÚ		
Permisos en M ²	Dic 2023	Dic 2022	Permisos en M ²	Dic 2023	Dic 2022
Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos.	349.730	302.165	Deptos.	13.714	65.039
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-
Total	349.730	302.165	Total	13.714	65.039

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

CHILE			PERÚ		
Backlog	MM\$ Dic 2023	MM\$ Dic 2022	Backlog	MM\$ Dic 2023	MM\$ Dic 2022
Casas	-	-	Casas	56	1.315
Deptos	536.174	558.563	Deptos	58.532	51.628
Oficinas	-	19.001	Oficinas	-	-
Otros	3.078	2.935	Otros	-	-
Total	539.252	580.498	Total	58.588	52.943

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 2023		Dic 2022		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Dic 2023		Dic 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
asas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos.	-	-	-	-	Deptos.	2.030	28	2.736	39
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	82	1	186	1
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	2.112	29	2.922	40

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Dic 2023		Dic 2022		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Dic 2023		Dic 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos.	122.682	1.282	143.382	1.403	Deptos.	7.956	45	3.378	21
Oficinas	1.154	8	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	139	1	355	3	Otros	303	2	210	1
Total	123.974	1.291	143.736	1.406	Total	8.258	47	3.588	22

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Dic 2023		Dic 2022		Inmuebles sobre UF 9.000	Dic 2023		Dic 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos.	14.519	53	14.504	56	Deptos.	12.013	14	21.043	30
Oficinas	638	2	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	869	3	234	1	Otros	-	-	-	-
Total	16.026	58	14.738	57	Total	12.013	14	21.043	30

CONSOLIDADO CHILE

Inmuebles	Dic 2023			Dic 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos.	159.200	135.929	1.422	185.043	143.722	1.549
Oficinas	1.874	1.671	11	186	130	1
Otros	1.310	1.013	6	799	599	5
Total	162.384	138.613	1.439	186.028	144.451	1.555

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1000	Dic 2023		Dic 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	358	11	364	11
Deptos.	69	2	18	1
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	427	13	382	12

Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	Dic 2023		Dic 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	3.888	84	10.066	226
Deptos.	5.255	77	5.110	87
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	9.144	161	15.176	313

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	Dic 2023		Dic 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	174	2
Deptos.	25.525	240	30.888	297
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	25.525	240	31.062	299

Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	Dic 2023		Dic 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	9.940	57	148	1
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	9.940	57	148	1

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	Dic 2023		Dic 2022	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-
Deptos.	581	2	-	-
Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-
Total	581	2	-	-

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

CONSOLIDADO PERÚ

Inmuebles	Dic 2023			Dic 2022		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	4.247	2.123	95	10.604	5.302	239
Deptos.	41.371	20.685	378	36.164	18.082	386
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	45.617	22.809	473	46.768	23.384	625

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades promesadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

CHILE

Inmueble	Promesado - Dic 2023					Promesado - Dic 2022				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos.	112.259	95.140	790	17.420	104	76.347	102.323	483	26.118	190
Oficinas	645	577	3	870	7	698	621	3	355	4
Otros	5.429	5.404	18	-	-	883	883	6	-	-
Total	118.334	101.121	811	18.290	111	77.928	103.827	492	26.473	194

PERÚ

Inmueble	Promesado - Dic 2023					Promesado - Dic 2022				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Un. desistidas
Casas	134	67	3	745	17	3.477	1.738	67	2.356	55
Deptos.	47.351	33.022	516	5.556	61	36.410	20.629	351	4.290	47
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	47.484	33.089	519	6.302	78	39.886	22.367	418	6.646	102

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 2023	Dic 2022		Dic 2023	Dic 2022
Casas	-	-	Casas	1,9	6,0
Deptos.	7,8	4,6	Deptos.	4,7	0,5
Oficinas	189,0	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-

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

CHILE			PERÚ		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	Dic 2023	Dic 2022		Dic 2023	Dic 2022
Casas	-	-	Casas	368.982	2.218.467
Deptos.	49.635.164	49.075.175	Deptos.	27.802.631	13.233.670
Oficinas	599.544	37.756	Oficinas	-	-
Otros	567.562	-	Otros	-	-
Total	50.802.270	49.112.931	Total	28.171.613	15.452.137

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	16.670.309	23.890.192
Otros activos financieros, corrientes	6	10.281.779	431.893
Otros activos no financieros, corrientes	7	31.804.890	29.923.779
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	15.604.025	10.825.330
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	1.328.814	1.710.938
Inventarios, corrientes	10	238.232.394	222.631.267
Activos por impuestos, corrientes	11	4.708.097	572.413
Total Activos Corrientes		318.630.308	289.985.812
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	33.137	152.258
Derechos por cobrar, no corrientes	8	2.627.612	3.115.511
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	15.525.377	12.627.840
Inventarios, no corrientes	10	333.379.461	322.574.476
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	12	20.687.658	22.015.203
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	780.223	684.934
Plusvalía	14	65.886	133.886
Propiedades, planta y equipo	15	797.939	858.317
Derechos de uso	18	3.388.328	3.679.713
Activos por impuestos diferidos	16	31.009.972	32.291.069
Total Activos No Corrientes		408.295.593	398.133.207
TOTAL ACTIVOS		726.925.901	688.119.019

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	251.820.650	190.128.793
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	460.888	427.095
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	15.396.240	18.642.510
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	2.105.452	3.245.882
Otras provisiones, corrientes	20	9.380.470	15.881.031
Pasivos por impuestos, corrientes	11	18.546	6.123.745
Otros pasivos no financieros, corrientes	21	17.932.076	26.264.040
Total Pasivos Corrientes		297.114.322	260.713.096
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	141.545.792	163.028.456
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	3.215.510	3.508.675
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	19	377.165	0
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	25.638.656	22.549.552
Otras provisiones, no corrientes	20	1.925.506	1.048.409
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	18.344.397	12.790.607
Total Pasivos No Corrientes		191.047.026	202.925.699
TOTAL PASIVOS		488.161.348	463.638.795
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	22	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		167.650.727	154.656.375
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	22	3.794.974	2.542.660
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		235.098.891	220.852.225
Participaciones no controladoras	22	3.665.662	3.627.999
Patrimonio Total		238.764.553	224.480.224
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		726.925.901	688.119.019

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	145.914.635	148.806.989
Costo de ventas	24	(100.787.778)	(89.500.415)
Ganancia bruta		45.126.857	59.306.574
Otros ingresos, por función	23	127.256	569.298
Gasto de administración	24	(17.981.173)	(14.759.799)
Otras (pérdidas) ganancias	26	(31.388)	(2.932.919)
Ingresos financieros	25	1.770.410	1.964.766
Costos financieros	25	(5.451.904)	(1.994.272)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	12	1.060.897	894.657
Diferencias de cambio	25	(94.490)	52.832
Resultado por unidades de reajuste	25	(1.248.292)	(83.723)
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		23.278.173	43.017.414
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(1.857.302)	(1.265.063)
GANANCIA PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		21.420.871	41.752.351
Pérdida procedente de operaciones discontinuadas		0	(298.865)
GANANCIA		21.420.871	41.453.486
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		19.259.045	38.048.424
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	22	2.161.826	3.405.062
GANANCIA		21.420.871	41.453.486
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas	28	67,96	134,27
Ganancia (pérdida) por acción básica		67,96	134,27
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		67,96	134,27
Ganancias (pérdida) diluida por acción		67,96	134,27

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 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$
Ganancia (Pérdida)		21.420.871	41.453.486
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión	22	1.252.314	1.726.586
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio		1.252.314	1.726.586
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		1.252.314	1.726.586
Total Otro Resultado Integral		1.252.314	1.726.586
Total Resultado Integral		22.673.185	43.180.072
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		20.511.359	39.775.010
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	22	2.161.826	3.405.062
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		22.673.185	43.180.072

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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos)

2023										
Conceptos	Nota	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 01/01/2023		52.492.611	11.160.579	4.525.101	(1.982.441)	2.542.660	154.656.375	220.852.225	3.627.999	224.480.224
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	19.259.045	19.259.045	2.161.826	21.420.871
Otro resultado integral		0	0	1.252.314	0	1.252.314	0	1.252.314	0	1.252.314
Resultado integral		0	0	1.252.314	0	1.252.314	19.259.045	20.511.359	2.161.826	22.673.185
Dividendos		0	0	0	0	0	(486.979)	(486.979)	0	(486.979)
Dividendos provisorios		0	0	0	0	0	(5.777.714)	(5.777.714)	0	(5.777.714)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(2.124.163)	(2.124.163)
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.252.314	0	1.252.314	12.994.352	14.246.666	37.663	14.284.329
Saldo final período 31/12/2023	22	52.492.611	11.160.579	5.777.415	(1.982.441)	3.794.974	167.650.727	235.098.891	3.665.662	238.764.553
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)
Dividendos provisorios		0	0	0	0	0	(11.414.527)	(11.414.527)	0	(11.414.527)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	2.494.158	(1.840.778)	653.380	0	653.380	(6.792.231)	(6.138.851)
Total de cambios en patrimonio		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 período 31/12/2022	22	52.492.611	11.160.579	4.525.101	(1.982.441)	2.542.660	154.656.375	220.852.225	3.627.999	224.480.224

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 FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresados en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2023 al 31-12-2023 M\$	01-01-2022 al 31-12-2022 M\$
Estado de flujos de efectivo			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		142.445.256	168.671.965
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(94.288.109)	(157.632.963)
Otras (salidas) entradas por actividades de operación		1.316.565	89.270
Intereses pagados		(30.712.202)	(16.621.855)
Intereses recibidos		1.770.410	1.964.766
Impuestos a las ganancias (pagados)		(8.326.248)	(1.031.722)
Otras entradas de efectivo		(29.249)	113.128
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		12.176.423	(4.447.411)
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	2.950.917	11.239.968
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	12	0	(1.036.983)
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	15.3	30.986	1.980
Importes procedentes de la venta de activos intangibles	13	0	5.043
Compras de propiedades, planta y equipo	15.3	(511.431)	(618.526)
Compras de activos intangibles	13	(169.870)	(224.423)
Otras salidas de efectivo en la compra de participación		0	(5.101.484)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		2.300.602	4.265.575
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	17.5	110.548.450	125.082.648
Total importes procedentes de préstamos		110.548.450	125.082.648
Préstamos de entidades relacionadas		11.164.737	11.514.139
Pagos de préstamos	17.5	(119.225.625)	(124.275.302)
Pagos y otorgamiento de préstamos a entidades relacionadas		(11.731.479)	(12.480.751)
Pagos por arrendamientos	17.5	(551.485)	(491.140)
Dividendos pagados	22.4	(11.901.506)	(9.351.184)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(21.696.908)	(10.001.590)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(7.219.883)	(10.183.426)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(7.219.883)	(10.183.426)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		23.890.192	34.073.618
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	5	16.670.309	23.890.192

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



PAZ CORP S.A.

Dirección

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

Contactos

Daniel Sandoval Martínez

daniel.sandoval@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Camila Martín Peigneguy

camila.martin@pazcorp.cl

Gerente de Finanzas

Ana Oyarzún Salinas

ana.oyarzun@pazcorp.cl

Relación con Inversionistas

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