

Resultados Primer Trimestre 2015

14 de mayo 2015





Contenidos

Resultados Primer Trimestre 2015

I. Resumen 2015

- i. Enfoque
- ii. Destacados del período

II. Análisis Financiero 2015

- i. Estados de resultados
- ii. Balance
- iii. Evolución de la deuda
- iv. Principales indicadores financieros

III. Resumen Operacional 2015

- i. Portfolio de proyectos
- ii. Lanzamientos de venta
- iii. Inicios de escrituración
- iv. Escrituras y promesas
- v. MAS
- vi. Backlog
- vii. Banco de terrenos



Contenidos

Resultados Primer Trimestre 2015

I. Resumen 2015

- i. Enfoque
- ii. Destacados del período

II. Análisis Financiero 2015

- i. Estados de resultados
- ii. Balance
- iii. Evolución de la deuda
- iv. Principales indicadores financieros

III. Resumen Operacional 2015

- i. Portfolio de proyectos
- ii. Lanzamientos de venta
- iii. Inicios de escrituración
- iv. Escrituras y promesas
- v. MAS
- vi. Backlog
- vii. Banco de terrenos

I. Resumen 2015

i. Enfoque

- Crecimiento con prudencia y enfoque en rentabilidad
- Aspiramos ser una compañía con ventas regionales por sobre los **US\$ 500 millones**
- Escrituración 2015 (100%): nivel similar al 2014
- Promesas 2015 (100%): **25%** de crecimiento respecto del 2014
- Margen Bruto 2015: en torno a **28%**
- Margen Neto (ROS) 2015: en torno a **14%**
- Utilidad 2015:
 - ➔ Crecimiento de **15%** respecto de 2014.
 - ➔ A nivel de país la utilidad estimada 2015 se espera generar **80%** en Chile, **8%** en Perú y **12%** en Brasil.
 - ➔ A nivel trimestral la utilidad estimada 2015 se espera generar **20%** en 1T, **20%** en 2T, **15%** en 3T y **45%** en 4T.
- Compra de Terrenos: Aproximadamente de MMUF **1,5** v/s MMUF **1,4** en 2014.



I. Resumen 2015

ii. Destacados de Período

- ❖ Utilidad 3M15: **MM\$ 6.062 → 108,4% superior 3M14**
- ❖ ROS 3M15: Proporcional (NIC 31) → **15,3% vs 13,7% en 3M14**
FECU (NIIF 11) → **17,3% vs 26,7% en 3M14**
- ❖ Margen Bruto 3M15: Proporcional (NIC 31) → **31,2% vs 33,2% en 3M14**
FECU (NIIF 11) → **31,7% vs 34,6% en 3M14**
Vivienda → **31,1% vs 27,9% en 3M14**
- ❖ GAV 3M15: **MM\$3.112 → 99,2% superior al 3M14**
GAV/Ingresos 3M15: **7,9% vs 15,1% en 3M14**
- ❖ EBITDA 3M15: **MM\$ 11.580 (132,7% superior al 3M14)**
Margen EBITDA 3M15: **26,2% vs 24,6% en 3M14**
- ❖ Escrituras 3M15: **MUF 1.959 → 88,1% superior a 3M14**
Promesas 3M15: **MUF 1.433 → 28,7% superior a 3M14**
- ❖ ROE marzo 2015: **24,2% vs. 22,4% al 31/12/2014**



Contenidos

Resultados Primer Trimestre 2015

- I. Resumen 2015
 - i. Enfoque
 - ii. Destacados del período
- II. Análisis Financiero 2015**
 - i. Estados de resultados
 - ii. Balance
 - iii. Evolución de la deuda
 - iv. Principales indicadores financieros
- III. Resumen Operacional 2015
 - i. Portfolio de proyectos
 - ii. Lanzamientos de venta
 - iii. Inicios de escrituración
 - iv. Escrituras y promesas
 - v. MAS
 - vi. Backlog
 - vii. Banco de terrenos

II. Análisis Financiero

i. Estados de resultados

Estado de Resultados (millones de CLP)	FECU (NIIF 11) ¹				Proporcional (NIC 31) ²			
	3M15	3M14	VAR	% VAR.	3M15	3M14	VAR	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	39.356	10.348	29.008	280,3%	44.198	20.203	23.995	118,8%
Costo de ventas	(26.883)	(6.764)	(20.119)	297,4%	(30.401)	(13.488)	(16.913)	125,4%
Ganancia bruta	12.473	3.583	8.889	248,1%	13.797	6.715	7.082	105,5%
Margen bruto	31,7%	34,6%	(2,94%)		31,2%	33,2%	(2,02%)	
Gastos de administración y venta	(3.112)	(1.562)	(1.550)	99,2%	(3.951)	(2.696)	(1.254)	46,5%
Resultado de explotación	9.361	2.022	7.339	363,0%	9.847	4.019	5.828	145,0%
Resultado fuera de explotación	(77)	1.548	(1.625)	(105,0%)	(603)	(87)	(516)	591%
Otros ingresos, por función	95	10	85	877,6%	145	225	(80)	(35,7%)
Otros gastos, por función	-	-	-	-	(105)	(115)	11	(9,4%)
Ingresos financieros	243	262	(19)	(7,4%)	250	281	(31)	(11,1%)
Costos financieros	(266)	(244)	(22)	9,0%	(369)	(300)	(70)	23,2%
Diferencias de cambio	(393)	373	(766)	(205,4%)	(573)	351	(925)	(263%)
Resultado por unidades de reajuste	101	(249)	350	140,4%	100	(279)	380	136,0%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociada	194	1.646	(1.452)	(88,2%)	-	(0)	0	(100,0%)
Otras ganancias (pérdidas)	(50)	(250)	199	(79,8%)	(50)	(250)	199	(79,8%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.284	3.569	5.715	160,1%	9.244	3.932	5.312	135,1%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.491)	(802)	(1.689)	210,5%	(2.471)	(1.173)	(1.298)	110,7%
Ganancia (pérdida)	6.793	2.767	4.026	145,5%	6.772	2.759	4.013	145,5%
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	731	(141)	872	617,4%	711	(150)	860	575,3%
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	6.062	2.908	3.153	108,4%	6.062	2.908	3.153	108,4%
ROS	17,3%	26,7%	(948 bps)		15,3%	13,7%	167 bps	
EBITDA	11.580	4.977	6.603	132,7%	11.580	4.977	6.603	132,7%
% EBITDA / ingresos	26,2%	24,6%	156 bps		26,2%	24,6%	156 bps	
% GAV / Ingresos	7,9%	15,1%	(719) bps		8,9%	13,3%	(441) bps	

¹ NIIF 11 norma de “acuerdos conjuntos” que sólo permite consolidar aquello en lo cual se tenga el control efectivo. Aquello sociedades donde no se tenga el control se consolida la utilidad final a través del mecanismo de VP (valor patrimonial). Se aplica desde enero 2013 y el mayor impacto que tiene en los estados financieros de Paz Corp S.A. es la no consolidación línea a línea de la filial de Perú.

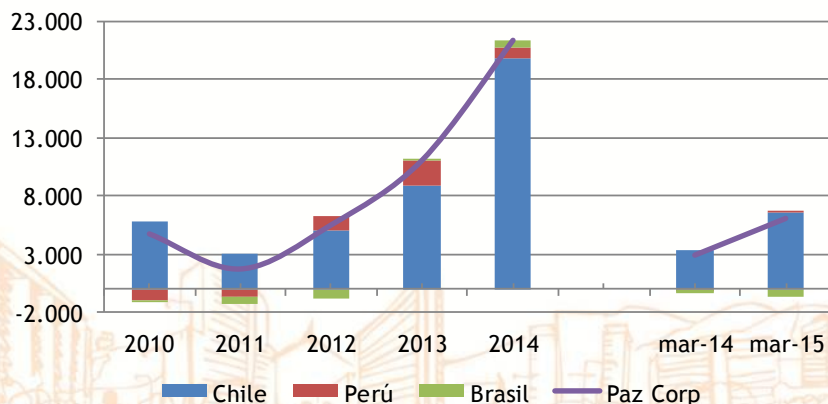
² NIC 31 norma aplicada durante los ejercicios 2011 y 2012, la cual permite consolidar proporcionalmente línea a línea aquellas sociedades donde la empresa no tenga el control.

II. Análisis Financiero

i. Estados de resultados

Resultado por País	Chile		Perú		Brasil		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M15	3M14	3M15	3M14	3M15	3M14	3M15	3M14
Ingresos de actividades ordinarias	39.311	16.610	4.747	3.371	140	222	44.198	20.203
Costo de ventas	(26.770)	(10.862)	(3.528)	(2.495)	(103)	(130)	(30.401)	(13.488)
Ganancia bruta	12.541	5.748	1.220	876	37	92	13.797	6.715
Margen bruto	31,9%	34,6%	25,7%	26,0%	26,3%	41,3%	31,2%	33,2%
Gastos de administración y Venta	(2.864)	(1.412)	(784)	(1.050)	(303)	(234)	(3.951)	(2.696)
Resultado de explotación	9.677	4.335	435	(174)	(266)	(142)	9.847	4.019
Resultado fuera de explotación	134	(69)	(313)	62	(424)	(81)	(603)	(87)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.811	4.266	123	(112)	(690)	(223)	9.244	3.932
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.474)	(1.111)	(13)	8	15	(70)	(2.471)	(1.173)
Ganancia (pérdida)	7.337	3.156	110	(104)	(675)	(293)	6.772	2.759
Ganancia atribuible a part. no controladoras	744	(118)	(20)	(8)	(13)	(24)	711	(150)
Ganancia atribuible a prop. de controlador	6.593	3.273	131	(95)	(662)	(269)	6.062	2.908

Utilidad por país



El crecimiento sostenido de utilidad y EBITDA se debe al aumento en los ingresos relacionados a los volúmenes de negocios y mejoras significativas de eficiencia operacional reflejadas en los márgenes.

II. Análisis Financiero

ii. Balance

Resumen Balance (millones de CLP)	mar-15	dic-14	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	176.360	197.476	(21.116)	(10,7%)
Activos no corrientes	147.824	112.779	35.045	31,1%
Total Activos	324.184	310.254	13.929	4,5%
Pasivos corrientes	130.207	130.280	(73)	(0,1%)
Pasivos no corrientes	81.147	72.554	8.593	11,8%
Total Pasivos	211.354	202.834	8.520	4,2%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	111.984	106.534	5.450	5,1%
Participaciones no controladoras	846	887	(41)	(4,6%)
Patrimonio Neto y Pasivos	324.184	310.254	13.929	4,5%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	135.652	130.412	5.240	4,0%
Corto plazo	81.344	83.330	(1.986)	(2,4%)
Largo plazo	54.308	47.082	7.226	15,3%
Caja & equivalentes	(29.703)	(36.106)	6.403	(17,7%)
Deuda financiera neta	105.949	94.306	11.643	12,3%
ROE	24,2%	22,4%		1,8%

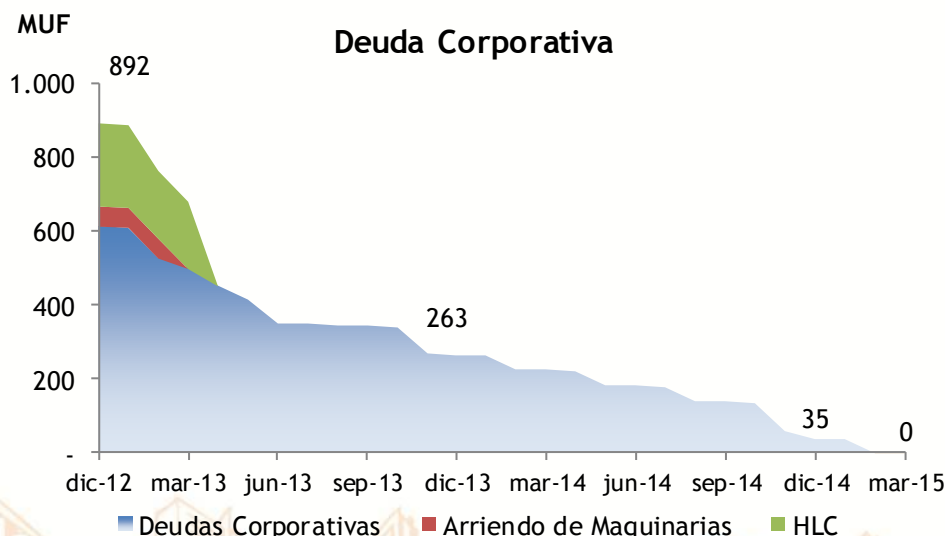


II. Análisis Financiero

iii. Evolución de la deuda

Hemos reestructurado nuestra deuda alocándola toda a nivel de proyecto.

Deuda Total (UF)	Total dic-14	Total mar-15	Var Período	% Var Período	Proporcional mar-15 (UF)
Proyectos en Desarrollo	3.044.090	2.416.208	(627.882)	(20,6%)	2.132.501
Proyectos en Escrituración	688.836	1.179.736	490.900	71,3%	945.227
Terrenos	1.907.683	2.283.327	375.644	19,7%	2.259.636
Negocio Inmobiliario - Chile	5.640.609	5.879.271	238.662	4,2%	5.337.364
Deudas Corporativas	35.000	-	(35.000)	(100,0%)	-
Total - Chile	5.675.609	5.879.271	203.662	3,6%	5.337.364
Negocio Inmobiliario - Perú	1.591.230	1.490.642	(100.588)	(6,3%)	745.321
Total	7.266.839	7.369.913	103.073	1,4%	6.082.685



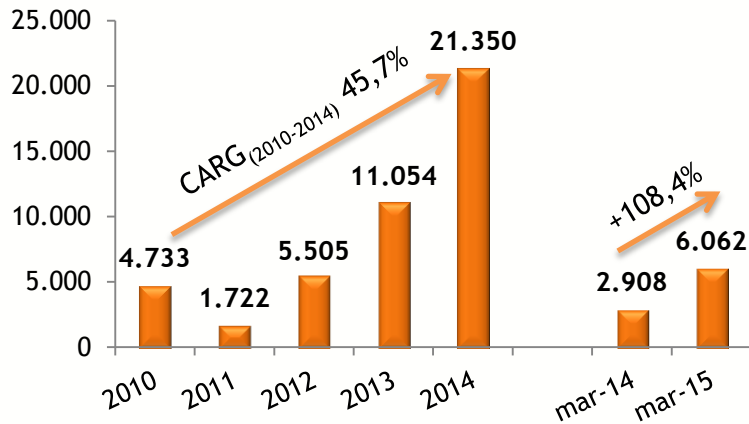
	mar-15	dic-14
Leverage Total	1,87	1,89
Leverage Total Depurado	1,65	1,64
Leverage Financiero	1,20	1,21

Durante el periodo (dic-14 a mar-15) se redujo la totalidad de la deuda corporativa.

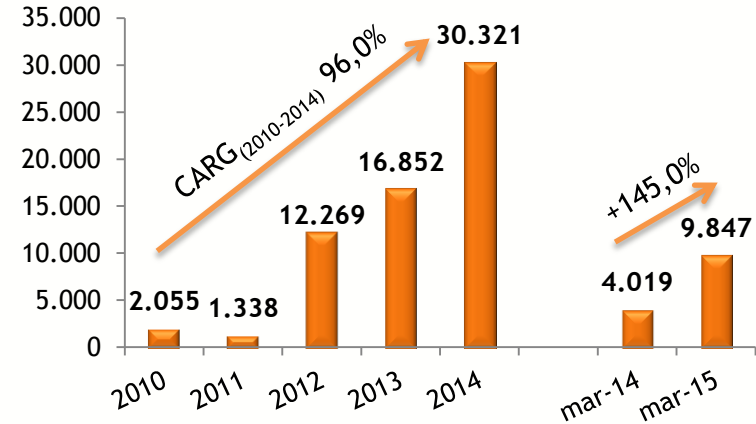
II. Análisis Financiero

iv. Principales indicadores financieros (proporcionales - NIC 31)

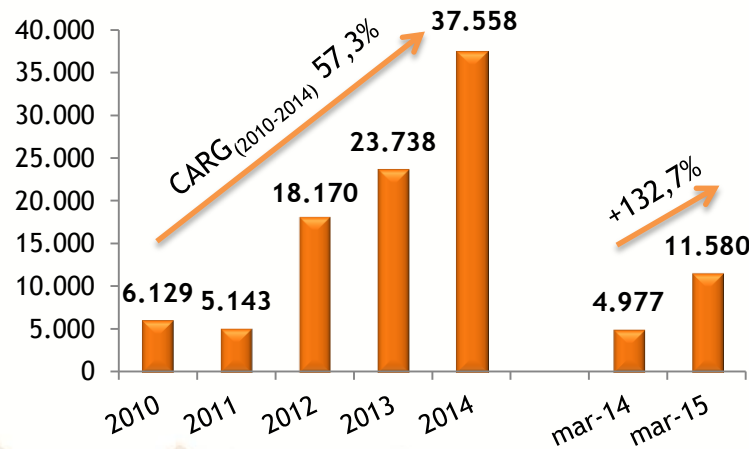
Utilidad Neta (MM\$)



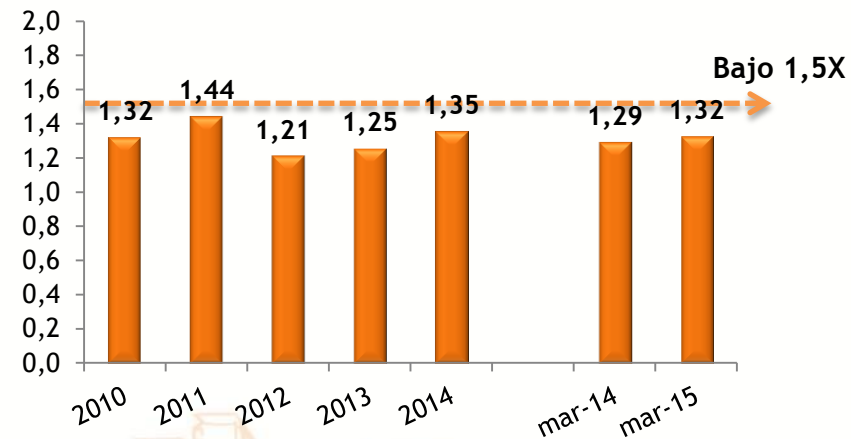
Resultado Operacional (MM\$)



EBITDA (MM\$)

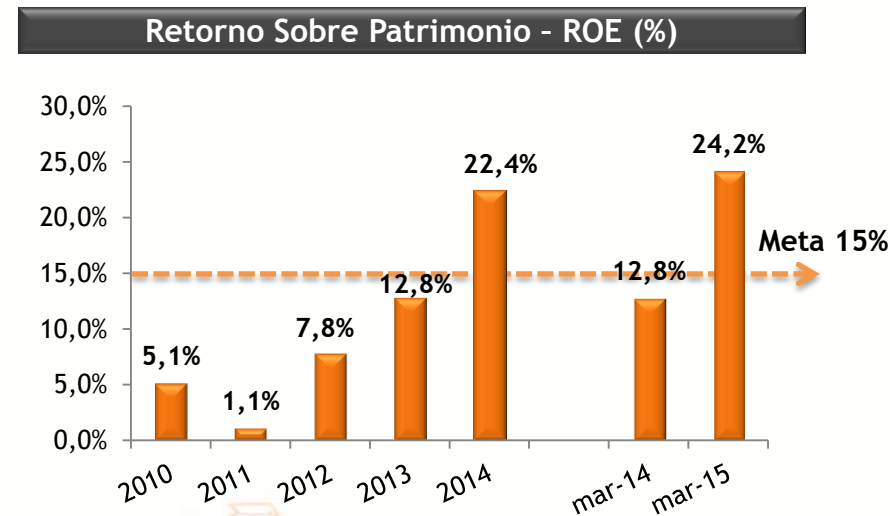
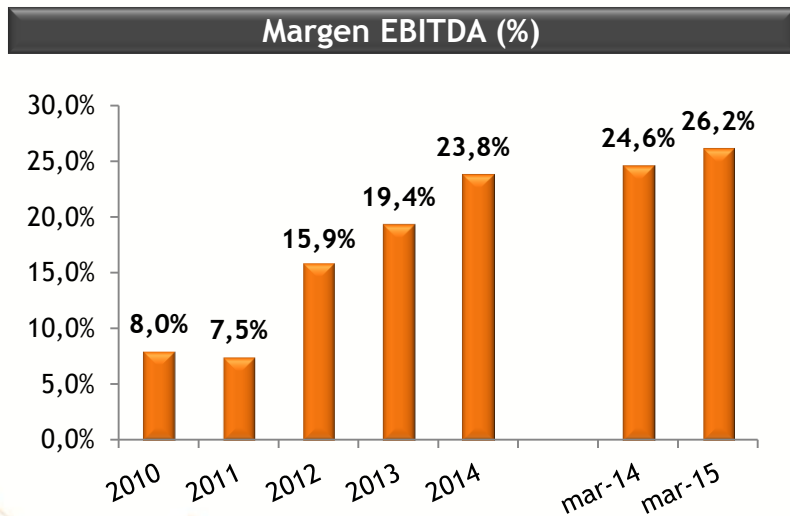
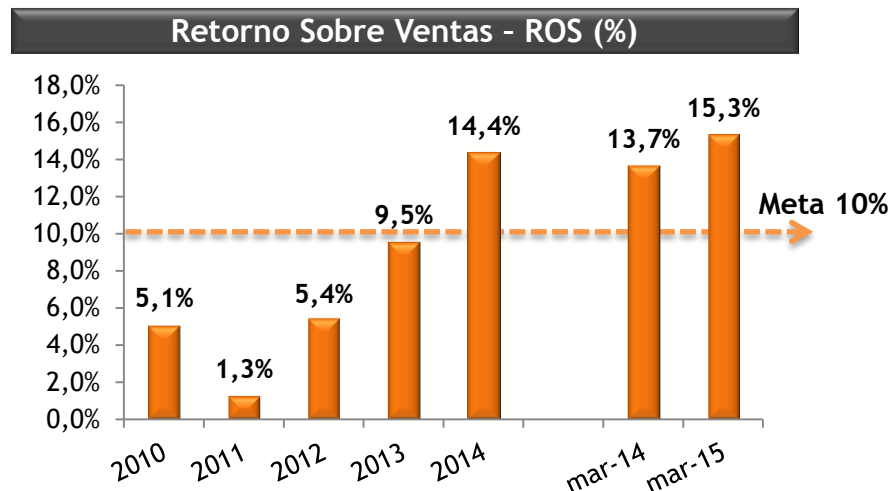
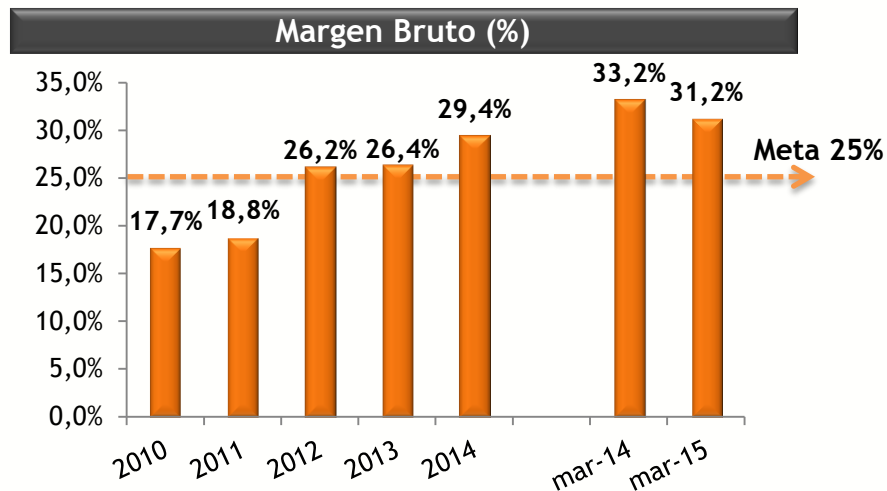


Leverage Financiero



II. Análisis Financiero

iv. Principales indicadores financieros (proporcionales - NIC 31)





Contenidos

Resultados Primer Trimestre 2015

- I. Resumen 2015
 - i. Enfoque
 - ii. Destacados del período
- II. Análisis Financiero 2015
 - i. Estados de resultados
 - ii. Balance
 - iii. Evolución de la deuda
 - iv. Principales indicadores financieros
- III. Resumen Operacional 2015**
 - i. Portfolio de proyectos
 - ii. Lanzamientos de venta
 - iii. Inicios de escrituración
 - iv. Escrituras y promesas
 - v. MAS
 - vi. Backlog
 - vii. Banco de terrenos

III. Resumen Operacional

i. Portfolio de proyectos

CHILE -VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROYECTOS	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	7	7	1.892	4.182	1.231	2.740	460	978	201	464	89,4%
En Desarrollo	16	16	4.135	11.030	-	-	1.718	3.713	2.417	7.317	41,5%
Total	23	23	6.027	15.211	1.231	2.740	2.178	4.691	2.618	7.781	56,6%

PERU

Departamentos + Casas	N° DE PROYECTOS	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	8	21	3.616	5.724	2.735	4.281	394	557	487	887	86,5%
En Desarrollo		3	445	939	-	-	60	124	385	814	13,5%
Departamentos (PC)		24	4.061	6.663	2.735	4.281	454	681	872	1.701	78,5%
Escriturando	2	6	2.739	4.803	2.211	3.828	387	714	141	261	94,9%
En Desarrollo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Casas (PCG)		6	2.739	4.803	2.211	3.828	387	714	141	261	94,9%
Total	10	30	6.800	11.466	4.946	8.108	841	1.395	1.013	1.962	85,1%

BRASIL

Departamentos	N° DE PROYECTOS	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	1	1	160	252	137	210	11	18	12	24	92,5%
En Desarrollo	3	4	1.217	2.258	-	-	824	1.370	393	887	67,7%
Total	4	5	1.377	2.509	137	210	835	1.388	405	911	70,6%
TOTAL RESIDENCIAL	37	58	14.204	29.187	6.314	11.058	3.854	7.475	4.036	10.654	71,6%

CHILE-COMERCIAL

Oficinas	N° DE PROYECTOS	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Escriturando	1	1	8.455	525	6.072	378	2.382	141	0,40	6	100,0%
En Desarrollo	1	1	11.480	603	-	-	1.750	110	9.730	493	15,2%
Total	2	2	19.935	1.129	6.072	378	4.132	251	9.731	499	51,2%

III. Resumen Operacional

ii. Lanzamiento de ventas

Durante el primer trimestre no se inició la venta de ninguna etapa de proyecto.

En lo que queda del año, 14 nuevas etapas de proyectos iniciarán la venta, 9 en Chile, 2 en Perú y 3 en Brasil, que representan una venta potencial de 3.111 unidades.



III. Resumen Operacional

iii. Inicios de escrituración

Durante el primer trimestre se inició la escrituración de **4 etapas de proyectos**, 3 en Chile y 1 en Perú, que representan una venta potencial de MUF 2.222.

En lo que queda del año, 10 nuevas etapas de proyectos iniciarán escrituración, 6 en Chile, 1 en Perú y 3 en Brasil, que representan una venta potencial de 2.739 unidades.

#	Proyecto Etapa	Ubicación	País	Venta Potencial (MUF)	Unidades	Fecha Inicio de Escrituración
1	Seducción	Santiago	Chile	634	355	ene-15
2	I-Apt Ñuñoa	Ñuñoa	Chile	553	120	feb-15
3	Atracción	Santiago	Chile	850	431	mar-15
Total Chile				2.037	906	
4	Prados del Sol Etapa 3	Santa Clara	Perú	185	140	mar-15
Total Perú Departamentos				185	140	
Total Paz				2.222	1.046	



III. Resumen Operacional

iii. Inicios de escrituración - Enero



Proyecto: Seducción

Ubicación: Santiago, Chile

Venta Potencial (MUF): 634

Unidades: 355

Fecha Inicio Escrituración: ene-15



III. Resumen Operacional

iii. Inicios de escrituración - Febrero



Proyecto: i-apt Ñuñoa
Ubicación: Ñuñoa, Chile
Venta Potencial (MUF): 553
Unidades: 120
Fecha Inicio Escrituración: feb-15



III. Resumen Operacional

iii. Inicios de escrituración - Marzo



Proyecto: Atracción

Ubicación: Santiago, Chile

Venta Potencial (MUF): 850

Unidades: 431

Fecha Inicio Escrituración: mar-15



III. Resumen Operacional

iii. Inicios de escrituración - Marzo



Proyecto: Prados del Sol ET3

Ubicación: Santa Clara, Perú

Venta Potencial (MUF): 185

Unidades: 140

Fecha Inicio Escrituración: mar-15



III. Resumen Operacional

iv. Escrituras y promesas

ESCRITURAS MUF	3M15		3M14		Var. 100%	Var. % Paz
	100%	% Paz	100%	% Paz		
Chile	1.573	1.445	737	464	113,6%	211,6%
Perú	380	173	286	127	33,0%	35,9%
Brasil	5	5	19	9	(71,4%)	(42,8%)
TOTAL	1.959	1.623	1.041	600	88,1%	170,4%
	% Paz	82,9%		57,6%		

ESCRITURAS UNIDADES	3M15	3M14	Var. Un	Var. %
Chile	596	379	217	57,3%
Perú	213	206	7	3,4%
Brasil	3	10	(7)	(70,0%)
TOTAL	812	595	217	36,5%

PROMESAS NETAS MUF	3M15		3M14		Var. 100%	Var. % Paz
	100%	% Paz	100%	% Paz		
Chile	1.199	1.104	1.052	934	13,9%	18,2%
Perú	169	83	(113)	(13)	250,0%	749,9%
Brasil	65	59	173	131	(62,4%)	(55,2%)
TOTAL	1.433	1.245	1.113	1.052	28,7%	18,4%
	% Paz	86,9%		94,5%		

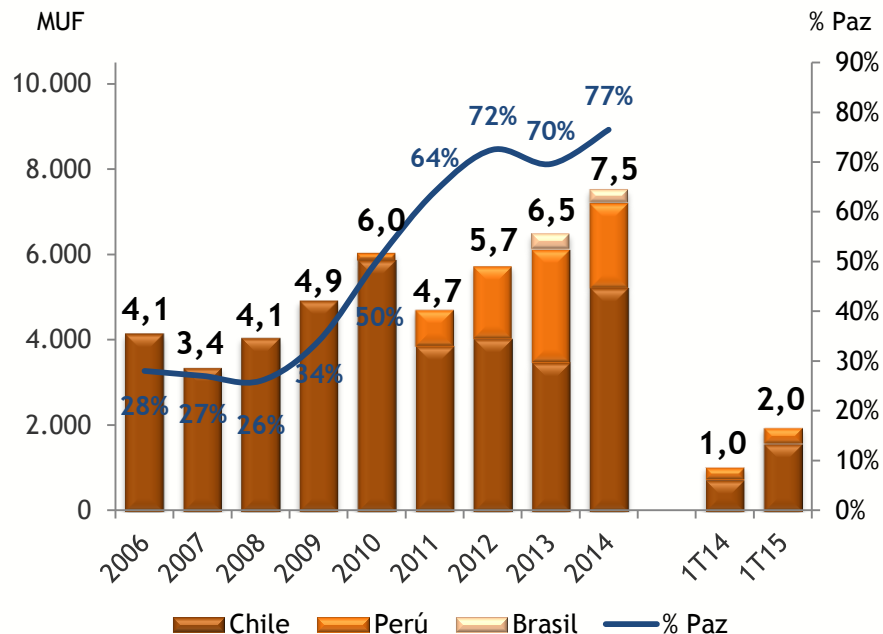
PROMESAS NETAS UNIDADES	3M15	3M14	Var. Un	Var. %
Chile	478	442	36	8,1%
Perú	87	(61)	148	242,6%
Brasil	32	81	(49)	(60,5%)
TOTAL	597	462	135	29,2%



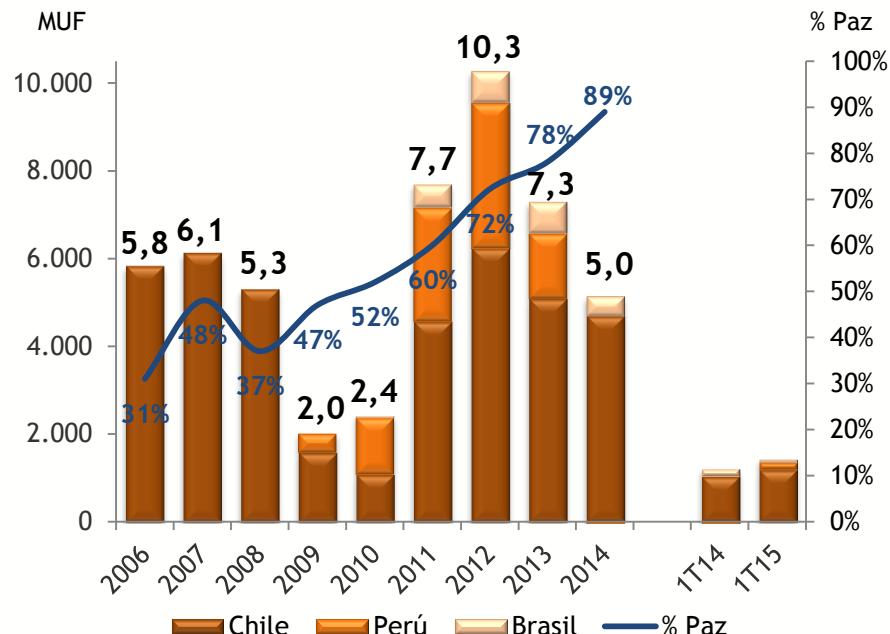
III. Resumen Operacional

iv. Escrituras y promesas

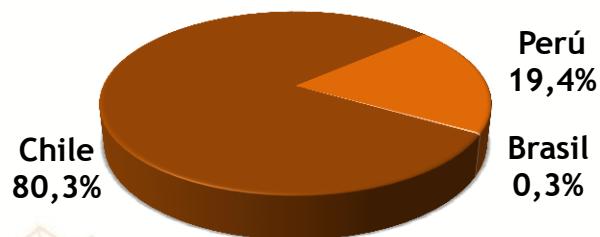
Escrituras (100%)



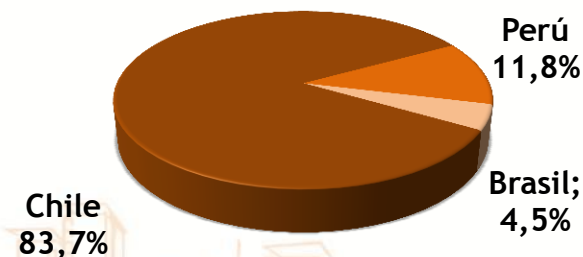
Promesas (100%)



% de Escrituras 2015

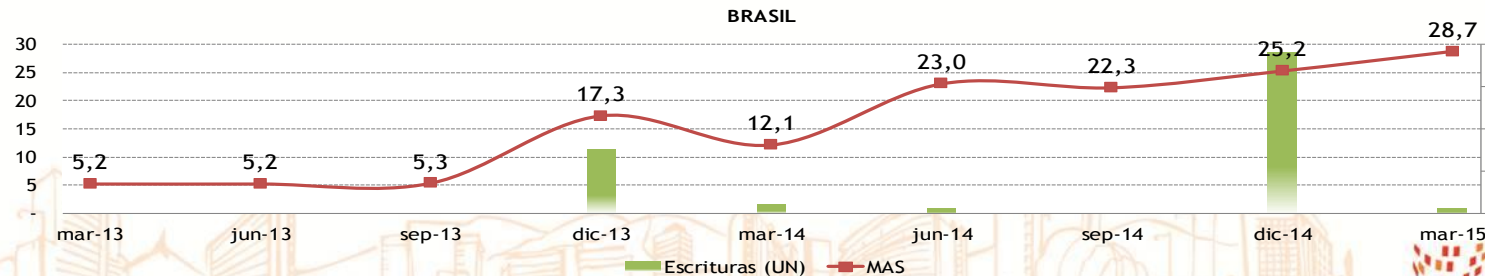
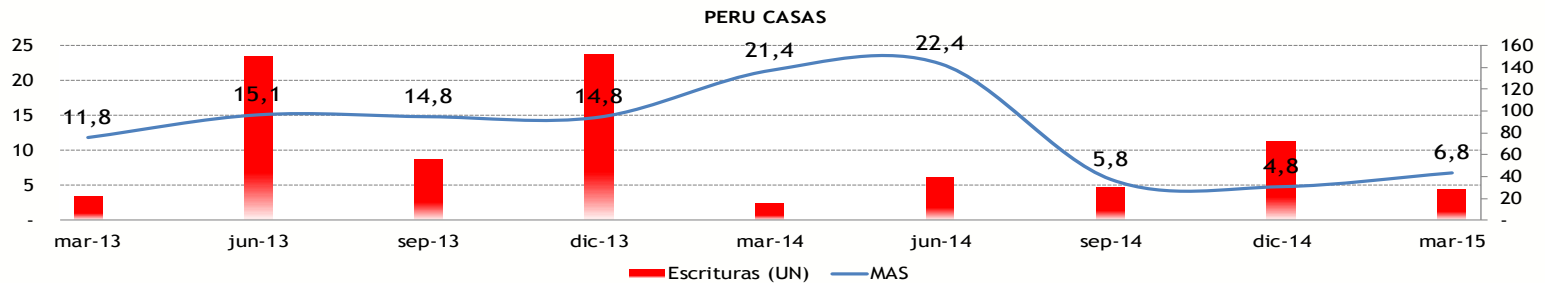
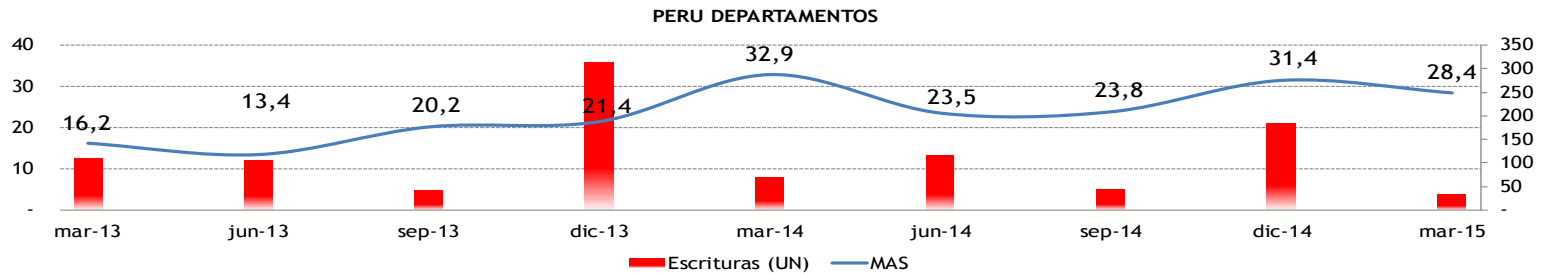
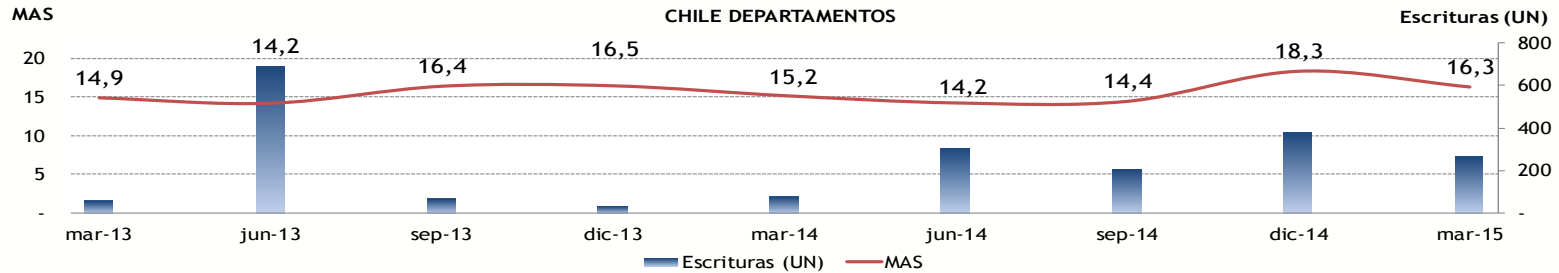


% de Promesas Netas 2015



III. Resumen Operacional

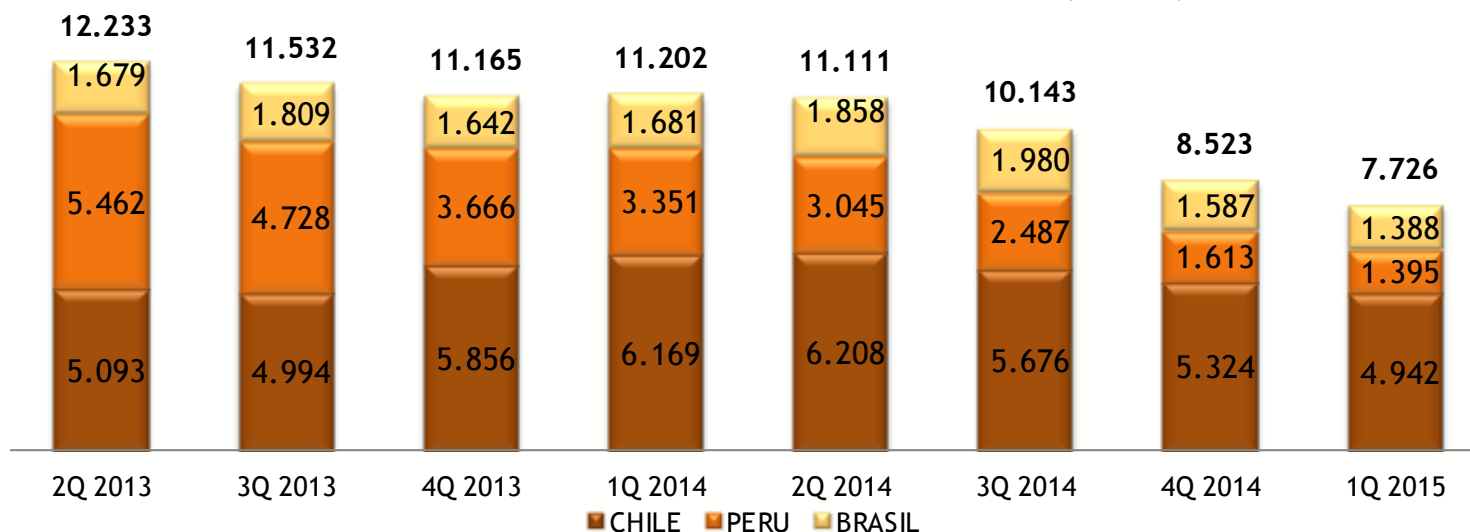
v. Meses para Agotar Stock (MAS)



III. Resumen Operacional

vi. Backlog de Promesas

Backlog Consolidado al 100% (MUF)



Backlog Miles UF	2015	2016	2017	Total Proporcional
1T	-	421	299	
2T	1.936	263	88	
3T	309	383	191	
4T	2.663	475	-	
TOTAL	4.908	1.541	578	7.028
Chile	3.544	1.199	199	
Perú	686	11	-	
Brasil	678	332	379	
TOTAL	4.908	1.541	578	7.028
TOTAL %	69,8%	21,9%	8,2%	100,0%

El Backlog de Promesas, que muestra el stock de promesas para escriturar en los próximos periodos, cerró el trimestre en MUF 7.726. De este total, proporcionalmente le corresponde a Paz MUF 7.028.

Para lo que queda de 2015, están comprometidas MUF 4.908 para ser reconocidas como ingresos.

III. Resumen Operacional

vii. Banco de terrenos

Al 31 de marzo de 2015 Paz contaba con un banco de 29 terrenos que representan el desarrollo potencial de 50 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 6.385 unidades.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	17	23	4.125	2.688
Perú	11	26	1.912	764
Brasil	1	1	348	73
Total	29	50	6.385	3.525



Resultados Primer Trimestre 2015

14 de mayo 2015

