



PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS

Correspondiente al período de tres meses terminados al
31 de marzo 2018

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página Nº
I ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO	7
ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN	9
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	11
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	12
II NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	13
1. INFORMACIÓN GENERAL	13
1.1. Descripción de la Sociedad	13
1.2. Segmentos operativos	13
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	15
2.1. Período contable	15
2.2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	15
2.3. Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes	16
2.4. Bases de consolidación	19
2.5. Entidades subsidiarias	21
2.6. Transacciones en moneda extranjera	22
2.7. Información financiera por segmentos operativos	23
2.8. Propiedades, planta y equipo	23
2.9. Activos intangibles distintos de la plusvalía	24
2.10. Plusvalía	24
2.11. Costos por intereses	25
2.12. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros	25
2.13. Activos financieros	25
2.14. Inventarios	26
2.15. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	27
2.16. Efectivo y equivalentes al efectivo	27
2.17. Capital social	27
2.18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	27
2.19. Préstamos y otros pasivos financieros	28
2.20. Impuesto a la renta e impuestos diferidos	28
2.21. Beneficios a los empleados	28
2.22. Provisiones	29
2.23. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	29
2.24. Reconocimiento de ingresos	30
2.25. Distribución de dividendos	30

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ÍNDICE

	Página N°
3. FACTORES DE RIESGO	31
3.1. Cambios en condiciones económicas y de mercado	31
3.2. Volatilidad de los mercados financieros	32
3.3. Naturaleza cíclica del ciclo del negocio	32
3.4. Liquidez requerida para desarrollar proyectos	33
3.5. Deuda, tasa de interés e inflación	33
3.6. Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera	36
3.7. Covenants de deuda	37
3.8. Clasificación de riesgo de la Compañía	37
3.9. Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo	38
3.10. Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra	39
3.11. Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario	39
3.12. Cambios en normativas tributarias	40
3.13. Cambios legales y regulatorios	42
3.14. Calidad y servicio de post-venta	42
3.15. Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios	42
3.16. Riesgos propios de la actividad de la construcción	43
3.17. Condiciones climáticas o desastres naturales	43
3.18. Mitigación de riesgos	43
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	44
4.1. Estimación provisión grado de avance	44
4.2. Estimación provisión garantía legal	44
4.3. Impuestos diferidos	44
4.4. Pagos basados en acciones	44
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	45
6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES	46
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES	46
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES	47
8.1. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	47
8.2. Derechos por cobrar, no corrientes	47
8.3. Estratificación de la cartera	49
8.4. Resumen de la estratificación de la cartera	50
8.5. Calidad crediticia	50
8.6. Operaciones de factoring	50

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**ÍNDICE**

	Página N°
9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	51
9.1. Saldos y transacciones con entidades relacionadas	52
9.2. Directorio y gerencia de la Sociedad	54
10. INVENTARIOS	55
10.1. Inventarios, corrientes	56
10.2. Inventarios, no corrientes	56
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	57
12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS	58
13. INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	59
13.1. Composición del rubro	59
13.2. Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación	60
14. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA	61
15. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	63
15.1. Composición del rubro	63
15.2. Vidas útiles técnicas para los bienes	63
15.3. Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases	64
16. IMPUESTOS DIFERIDOS	65
16.1. Activos por impuestos diferidos	65
16.2. Pasivos por impuestos diferidos	65
16.3. Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera	65
16.4. Compensación de partidas	66
17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES	66
17.1. Clases de otros pasivos financieros	66
17.2. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes	67
17.3. Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes	68
17.4. Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes	69
18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	69
18.1. Estratificación - vencimientos de proveedores	69
18.2. Operaciones de confirming	70

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**ÍNDICE**

	Página N°
19. PROVISIONES	70
19.1. Provisiones	70
19.2. Movimiento de las provisiones	72
20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	73
21. PATRIMONIO NETO	73
21.1. Capital suscrito y pagado	73
21.2. Número de acciones suscritas y pagadas	73
21.3. Gestión de capital	73
21.4. Dividendos	74
21.5. Otras reservas	74
21.6. Distribución de accionistas	75
21.7. Participaciones no controladoras	75
21.8. Utilidad líquida distribuible	75
22. POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	76
23. INGRESOS	79
23.1. Ingresos de actividades ordinarias	79
23.2. Otros ingresos por función	79
24. COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES	79
24.1. Costo de ventas	79
24.2. Gastos de administración	80
25. RESULTADOS FINANCIEROS	80
26. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	81
27. RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	81
28. UTILIDAD POR ACCIÓN	82
29. INFORMACIÓN POR SEGMENTO	83
29.1. Estados de situación financiera	84
29.2. Estados de resultados	86
29.3. Cuadros de flujos	88

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS**ÍNDICE**

	Página N°
30. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	89
30.1. Contingencias	89
30.2. Compromisos y restricciones	91
30.3. Avaluos, fianzas y compromisos	91
30.4. Garantías	91
30.5. Sanciones administrativas	93
30.6. Cauiones obtenidas de terceros	93
31. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL	93
32. MEDIO AMBIENTE	94
33. HECHOS POSTERIORES	94

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017

(Expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	22.488.789	22.799.884
Otros activos financieros, corrientes	6	351.012	71.444
Otros activos no financieros, corrientes	7	12.791.456	19.474.227
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	13.172.918	18.669.695
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	2.531.592	181.701
Inventarios, corrientes	10	103.937.866	136.586.648
Activos por impuestos, corrientes	11	1.114.156	2.650.003
Total Activos Corrientes		156.387.789	200.433.602
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	884.435	630.149
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.277.601	1.375.724
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	4.777.519	616.357
Inventarios, no corrientes	10	164.944.745	166.726.532
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	38.950.378	35.175.023
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	448.559	539.895
Propiedades, planta y equipo	15	769.077	973.215
Activos por impuestos diferidos	16	8.858.021	8.293.521
Total Activos No Corrientes		220.910.335	214.330.416
TOTAL ACTIVOS		377.298.124	414.764.018

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Al 31 de marzo de 2018 (no auditado) y 31 de diciembre de 2017

(Expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	59.893.034	88.765.766
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	8.929.783	11.302.683
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	216.796	1.844.541
Otras provisiones, corrientes	19	10.235.641	10.588.379
Pasivos por impuestos, corrientes	11	3.144.645	3.160.326
Otros pasivos no financieros, corrientes	20	10.563.068	12.569.038
Total Pasivos Corrientes		92.982.967	128.230.733
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	104.232.440	107.687.058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.153.779	8.344.472
Otras provisiones, no corrientes	19	1.999.339	2.438.005
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	6.543.387	8.470.766
Total Pasivos No Corrientes		120.928.945	126.940.301
TOTAL PASIVOS		213.911.912	255.171.034
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	21	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		98.904.713	91.184.941
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	21	(3.093.606)	(2.491.298)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		159.464.297	152.346.833
Participaciones no controladoras	21	3.921.915	7.246.151
Patrimonio Total		163.386.212	159.592.984
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		377.298.124	414.764.018

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	Nota	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	38.177.002	47.430.382
Costo de ventas	24	(24.957.729)	(34.175.568)
Ganancia bruta		13.219.273	13.254.814
Otros ingresos, por función	23	62.717	191.670
Gasto de administración	24	(3.070.659)	(3.260.334)
Otras ganancias (pérdidas)	26	35.339	47.375
Ingresos financieros	25	145.467	184.952
Costos financieros	25	(314.625)	(303.610)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(124.690)	(186.076)
Diferencias de cambio	25	(60.348)	80.992
Resultado por unidades de reajuste	25	5.278	4.173
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		9.897.752	10.013.956
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(2.207.328)	(2.118.011)
GANANCIA		7.690.424	7.895.945
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		7.719.772	7.059.834
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	21	(29.348)	836.111
GANANCIA		7.690.424	7.895.945
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		27,24	24,91
Ganancia (pérdida) por acción básica	28	27,24	24,91
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		27,24	24,91
Ganancias (pérdida) diluida por acción		27,24	24,91

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Ganancia (Pérdida)		7.690.424	7.895.945
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		(602.308)	1.172.731
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(602.308)	1.172.731
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(602.308)	1.172.731
Total Otro Resultado Integral		(602.308)	1.172.731
Total Resultado Integral		7.088.116	9.068.676
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		7.117.464	8.232.565
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	21	(29.348)	836.111
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		7.088.116	9.068.676

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017 (no auditados)

(Expresado en miles de pesos)

2018										
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 01/01/2018		52.492.611	11.160.579	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)	91.184.941	152.346.833	7.246.151	159.592.984
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	7.719.772	7.719.772	(29.348)	7.690.424
Otro resultado integral		0	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)
Resultado integral		0	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.294.888)	(3.294.888)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(602.308)	0	(602.308)	7.719.772	7.117.464	(3.324.236)	3.793.228
Saldo final período actual 31/03/2018	21	52.492.611	11.160.579	(2.931.104)	(162.502)	(3.093.606)	98.904.713	159.464.297	3.921.915	163.386.212

2017										
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 01/01/2017		52.492.611	11.160.579	1.002.906	(445.838)	557.068	78.064.120	142.274.378	5.648.221	147.922.599
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	7.059.834	7.059.834	836.111	7.895.945
Otro resultado integral		0	0	1.172.731	0	1.172.731	0	1.172.731	0	1.172.731
Resultado integral		0	0	1.172.731	0	1.172.731	7.059.834	8.232.565	836.111	9.068.676
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	(292.319)	(292.319)	0	(292.319)	0	(292.319)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(582.194)	(582.194)
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.172.731	(292.319)	880.412	7.059.834	7.940.246	253.917	8.194.163
Saldo final período actual 31/03/2017	21	52.492.611	11.160.579	2.175.637	(738.157)	1.437.480	85.123.954	150.214.624	5.902.138	156.116.762

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017 (no auditados)
(Expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 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		42.398.425	46.305.731
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(28.025.685)	(33.992.056)
Otros (pagos) cobros por actividades de operación		(55.070)	85.165
Intereses pagados		(314.625)	(303.610)
Intereses recibidos		145.467	184.952
Impuestos a las ganancias (pagados)		(1.585.627)	(2.113.300)
Otras entradas de efectivo		1.176.958	1.218.928
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		13.739.843	11.385.810
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo por la venta de acciones que origino pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		449.449	0
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(1.000.000)	(1.196.185)
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(47.347)	(117.351)
Compras de activos intangibles	14	(14.619)	(30.311)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(612.517)	(1.343.847)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		15.333.641	19.951.942
Total importes procedentes de préstamos		15.333.641	19.951.942
Préstamos de entidades relacionadas		2.172.235	1.377.576
Pagos de préstamos		(25.045.785)	(30.156.765)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(5.898.512)	(674.728)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(13.438.421)	(9.501.975)
(Disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(311.095)	539.988
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(311.095)	539.988
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		22.799.884	23.269.826
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		22.488.789	23.809.814

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2018 (NO AUDITADO) Y AL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresados en miles de pesos)

1 INFORMACIÓN GENERAL

Paz Corp S.A. es una sociedad anónima abierta con domicilio en Avda. Apoquindo 4501, Oficina 2104, Santiago, República de Chile (en adelante la "Sociedad"). La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) ex Superintendencia de Valores y Seguros bajo el N° 944 y cotiza sus acciones en la Bolsa de Comercio de Santiago y la Bolsa Electrónica de Chile.

1.1 Descripción de la Sociedad

El objeto de Paz Corp S.A. comprende: (a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles, y en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; (b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotarlas por cuenta propia o ajena, así como también, gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios; y (c) prestar servicios de arquitectura, gestión inmobiliaria y gestión comercial entre otros.

Las prácticas de gobierno corporativo de Paz Corp S.A., sus subsidiarias y coligadas, se rigen por la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, el Reglamento de Sociedades Anónimas, los Estatutos Sociales de Paz Corp S.A., la Ley N° 18.045 de Mercado de Valores y por la normativa de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas que en conjunto detentan un 43,51%. Dicho grupo lo componen Inversiones Quantum Ltda. con un 12,24%, Inversiones Globus Ltda. con un 11,05%, Inversiones Brakers Ltda. con un 10,12%, Inversiones B y J Ltda. con un 9,58%, Ariel Magendzo Weinberger con un 0,27% y Benjamín Paz con un 0,25%.

Paz Corp S.A. es la Sociedad matriz del grupo Paz Corp S.A. Los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por su Directorio en sesión ordinaria celebrada el día 6 de marzo de 2018 y, posteriormente presentados a la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 26 de abril de 2018, quien aprobó los mismos.

1.2 Segmentos operativos

Para la gestión del negocio, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo "Negocios Conjuntos", considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están localizados sus activos. Al 31 de marzo de 2018 y 2017, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

CHILE

La Sociedad desarrolla en Chile el negocio inmobiliario a través de sus distintas subsidiarias y coligadas las cuales desarrollan diversos proyectos inmobiliarios.

La ejecución de los proyectos inmobiliarios, ya sea por cuenta propia o con terceros, abarca entre otras actividades la investigación de mercado, la búsqueda y compra de terrenos, el diseño arquitectónico y de producto, la coordinación de los proyectos de especialidades, la construcción y comercialización de las viviendas y la post-venta.

En Chile, la Sociedad tiene una fuerte presencia en la Región Metropolitana y también desarrolla proyectos en las ciudades de Viña del Mar y Concepción. El enfoque de Paz Corp S.A. está orientado principalmente al desarrollo de proyectos de departamentos para los estratos medios y medios-altos de la población.

PERÚ

Paz Corp S.A. es un importante actor del mercado inmobiliario peruano, en donde participa a través de la sociedad Paz Centenario S.A. cuyos accionistas son Inversiones Paz Perú SPA (subsidiaria de Paz Corp S.A.) con un 50% e Inversiones Centenario S.A.A. también con un 50%.

Paz Centenario S.A. se enfoca en el desarrollo de vivienda vertical, y a través de su filial Villa Club S.A. desarrolla proyectos de vivienda horizontal. Su mercado está dirigido principalmente a la ciudad de Lima y a los segmentos medios de la población.

Los estados financieros de Paz Centenario S.A. no se consolidan proporcionalmente desde la entrada en vigencia de la NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos"; sin embargo, la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo Negocios Conjuntos, según se explica en Nota N° 29 "Información por Segmento".

BRASIL

Paz Corp S.A. desarrolla el negocio inmobiliario en Brasil a través de su filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., y a través de distintos joint ventures con operadores locales. Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. se enfoca en la vivienda vertical y tiene presencia solo en la ciudad de Sao Paulo.

En Hecho Esencial publicado con fecha 5 de junio de 2015, se informó que el Directorio de la Sociedad aprobó iniciar un proceso de venta abierto a terceros de sus negocios inmobiliarios en Brasil, desarrollados actualmente a través de su filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.

La Administración y el Directorio estiman que es incierto vender la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. durante el ejercicio 2018 debido al complejo escenario macroeconómico que presenta actualmente Brasil y a que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros el proceso iniciado para encontrar a un comprador no ha resultado en ofertas de compra concretas sobre la Sociedad o sus activos. En consecuencia, la Sociedad ha decidido restringir su presencia en dicho país al desarrollo, comercialización y venta de los proyectos actualmente existentes, suspendiendo futuras inversiones. Con esta decisión la Sociedad busca focalizar y potenciar sus negocios en los mercados de Chile y Perú.

En consideración a lo explicado en el párrafo anterior, se ha procedido a consolidar la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., sin realizar la reclasificación como un activo mantenido para la venta, debido a que no se cumple con las condiciones establecidas en IFRS 5 y por considerar que este registro representa de forma más adecuada la realidad actual del negocio.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en los ejercicios presentados. En los casos que existan cambios en los criterios y políticas contables aplicadas estos se encuentran debidamente informados y documentados.

2.1 Período contable

Los presentes estados financieros consolidados cubren los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017.
- Estado de Resultados Integrales por Función por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.
- Estado de Cambio en el Patrimonio por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.
- Estado de Flujos de Efectivo por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y filiales al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo del 2018, fueron aprobados por su Directorio en sesión extraordinaria celebrada con fecha 16 de mayo de 2018.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico.

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado las políticas uniformes y homogéneas emanadas desde Paz Corp S.A. y aplicadas en todas las subsidiarias incluidas en la consolidación.

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones contables críticas para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados se describen en la Nota N° 4 de Estimaciones y Juicios o Criterios críticos de la Administración.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos, siendo el peso chileno, la moneda funcional de la Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, excepto cuando se indique lo contrario.

2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

- a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados:

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

2.3.1 IFRS 9 “Instrumentos financieros”

La administración de la Sociedad, en base a sus evaluaciones y considerando la naturaleza de los activos financieros mantenidos por Paz Corp S.A. y subsidiarias, que incluyen, entre otros, inversiones financieras de corto plazo y cuentas por cobrar en general, no determinó impactos en los aspectos de medición y clasificación en los estados financieros.

2.3.2 IFRS 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La administración de la Sociedad ha determinado que la adopción de la IFRS 15, no tiene impacto en el reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes respecto del modelo de reconocimientos de su norma antecesora NIC 18. En particular:

- a) Venta de inmuebles: no hay impacto en el resultado de la Sociedad para los contratos con clientes por la venta de inmuebles, el reconocimiento de ingreso se produce en el momento de escrituración para los bienes vendidos en Chile y con la entrega de la llave para los bienes vendidos en Perú y Brasil.

A diferencia de Chile los clientes en Perú y Brasil firman las escrituras de compraventa (minutas de compraventa) durante el período de construcción teniendo como única condición suspensiva la entrega física del inmueble.

- b) Arriendos de bienes inmuebles: los contratos de arriendos con clientes son reconocidos de acuerdo al devengamiento de dicho arriendo.

2.3.3 IFRIC 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”

En base a las evaluaciones realizadas y la naturaleza de los registros de Paz Corp S.A. y Subsidiarias, no hay impactos que registrar.

- b) Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de los estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada.

Nuevas Normas

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019
Marco Conceptual	Marco Conceptual (revisado)	1 de enero de 2020

(*) Ejercicios iniciados a contar de la fecha indicada.

2.3.4 IFRIC 23 “Tratamiento de posiciones fiscales inciertas”

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 Impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

2.3.5 IFRS 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió IFRS 16 Arrendamientos. IFRS 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y el arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede (IAS 17 Arrendamientos), con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. IFRS 16 será de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La aplicación temprana se encuentra permitida si esta es adoptada en conjunto con IFRS 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.

La administración de la Sociedad aún se encuentra evaluando los impactos que podrían generar estas últimas tres normas.

2.3.6 Marco conceptual (revisado)

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes.

Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de IFRS cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular. El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que comienzan en o después de 1 de enero de 2020.

Mejoras y Modificaciones

Normas	Contenido	Fecha de aplicación obligatoria (*)
IFRS 3	Combinaciones de negocios – intereses previos mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre préstamos – costos de préstamos elegibles para ser capitalizados	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
IFRS 10 e IAS 28	Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	Por determinar

(*) Ejercicios iniciados a contar de la fecha indicada.

2.3.7 IFRS 3 “Combinaciones de negocios- intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

Las enmiendas aclaran que, cuando una entidad obtiene el control de una entidad que es una operación conjunta, aplica los requerimientos para una combinación de negocios por etapas, incluyendo los intereses previamente mantenidos sobre los activos y pasivos de una operación conjunta presentada al valor razonable. Las enmiendas deben aplicarse a las combinaciones de negocios realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.8 IFRS 9 “Instrumentos financieros – pagos con compensación negativa”

Bajo IFRS 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la IFRS 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato. Las enmiendas a IFRS 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos. La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizara de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

2.3.9 IFRS 11 “Acuerdos conjuntos – intereses previamente mantenidos en una operación conjunta”

La enmienda afecta a los acuerdos conjuntos sobre intereses previamente mantenidos en una operación conjunta. Una parte que participa, pero no tiene el control conjunto de una operación conjunta podría obtener control si la actividad de la operación conjunta constituye un negocio tal como lo define la IFRS 3. Las enmiendas aclaran que los intereses previamente mantenidos en esa operación conjunta no se vuelven a medir al momento de la operación. Las enmiendas deberán aplicarse a las transacciones en las que se adquiere el control conjunto realizadas posteriormente al 1 enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.10 IAS 12 “Impuestos a las Ganancias – consecuencias fiscales de pagos relacionados con instrumentos financieros clasificados como patrimonio”

Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019.

2.3.11 IAS 23 “Costo por Préstamos - costos de préstamos elegibles para ser capitalizados

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como un préstamo general cualquier endeudamiento originalmente hecho para desarrollar un activo calificado cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para culminar ese activo para su uso o venta están completos. Las enmiendas deberán aplicarse a partir del 1 enero de 2019.

2.3.12 IAS 28 “Inversiones en Asociadas – inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos”

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la IFRS 9 Instrumentos Financieros para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la IFRS 9, se aplica a estos intereses a largo plazo. Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

2.3.13 IFRS 10 “ Estados financieros consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos-venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

Las enmiendas a IFRS 10 Estados Financieros Consolidados e IAS 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (2011) abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de IFRS 10 y los de IAS 28 (2011) en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una filial o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una filial. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial. Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las nuevas normas, mejoras y modificaciones antes descritas y que pudiesen aplicarse, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

2.4 Bases de consolidación

2.4.1 Subsidiarias o filiales

Subsidiarias o filiales son todas las entidades sobre las que Paz Corp S.A. tiene el control. El control se ejerce si, y solo si, se reúnen todos los elementos siguientes: (a) poder sobre la subsidiaria, (b) exposición o derecho a rendimientos variables de esas sociedades, (c) capacidad de utilizar su poder para influir en el monto de los rendimientos. El inversionista tiene poder sobre una subsidiaria cuando éste posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la subsidiaria.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo. Para contabilizar la adquisición de subsidiarias se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio.

Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como menor valor o plusvalía comprada (goodwill).

Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades relacionadas se eliminan.

2.4.2 Transacciones en participaciones no controladoras

Paz Corp S.A. y Subsidiarias aplica la política de tratar las transacciones con el interés minoritario que no generan pérdida de control, como si fueran transacciones con accionistas de la Sociedad.

En el caso de adquisiciones de interés minoritario, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor en libros de los activos netos adquiridos de la subsidiaria se reconoce en el patrimonio. Las ganancias y pérdidas por bajas a favor del interés minoritario, mientras se mantenga el control, también se reconocen en el patrimonio.

2.4.3 Asociadas y negocios conjuntos

Asociadas son todas las entidades sobre las que Paz Corp S.A. y Subsidiarias ejerce influencia significativa pero no tiene control ni control conjunto, lo cual generalmente está acompañado por una participación inferior al 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión de Paz Corp S.A. en asociadas incluye el menor valor (goodwill o plusvalía comprada) identificado en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada. Por otra parte, se consideran acuerdos conjuntos aquellas entidades en las que el grupo ejerce control gracias al acuerdo con otros accionistas y conjuntamente con ellos, es decir, cuando las decisiones sobre sus actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

La participación de Paz Corp S.A. en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades de control conjunto se reconocen en resultados y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de otros resultados integrales). Cuando la participación de Paz Corp S.A. y Subsidiarias en las pérdidas de una asociada o negocio conjunto es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, Paz Corp S.A. y Subsidiarias no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto. Las ganancias no realizadas por transacciones entre Paz Corp S.A., asociadas y negocios conjuntos se eliminan en función del porcentaje de participación de la Sociedad en éstas. Las ganancias o pérdidas de dilución en asociadas y negocios conjuntos se reconocen en el estado de resultados.

2.5 Entidades subsidiarias

2.5.1 Entidades de consolidación directa

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación al 31 de marzo de 2018:

PAIS	RUT	NOMBRE SOCIEDAD	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	
			31-03-2018	31-12-2017
Chile	76.701.870-3	INMOBILIARIA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.659.200-7	CONSTRUCTORA PAZ SPA	100%	100%
Chile	76.420.950-8	PAZ SERVICIOS PROFESIONALES SPA	100%	100%
Chile	76.056.313-7	INVERSIONES PAZ PERÚ SPA	100%	100%
Chile	76.060.429-1	INVERSIONES PAZ BRASIL SPA	100%	100%

Con fecha 1 de octubre de 2017, la administración de la Sociedad, implementó y materializó una reorganización de la estructura corporativa del grupo, cuyo propósito fue la simplificación de la malla organizacional del mismo, absorbiéndose aquellos vehículos legales que no tenían una funcionalidad operativa o de holding. Como resultado de dicha reorganización, la estructura final del grupo es más simple y adecuada para el funcionamiento de los negocios del grupo y representa una menor carga administrativa. La reorganización implementada no produjo efectos tributarios relevantes ni afectó el resultado de Paz Corp S.A.

Al 31 de marzo de 2017, las empresas de consolidación directa fueron las subsidiarias Inversiones Paz Chile Spa e Inversiones Paz Internacional SPA las que fueron absorbidas por Paz Corp S.A. en octubre de 2017, como parte de la reorganización explicada en el párrafo anterior.

2.5.2 Entidades de consolidación indirecta

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias al 31 de marzo de 2017:

NOMBRE DE LA SOCIEDAD
Inmobiliaria Paz SPA
Inmobiliaria PB70 SPA
Inmobiliaria PDV70 SPA
Inmobiliaria PK67 S.A.
Inmobiliaria PW75 SPA
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA
Inmobiliaria FP 75 SPA
Inmobiliaria P100 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA
Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA
Constructora Paz SPA
Paz Servicios Profesionales SPA
Inversiones Paz Brasil SPA
Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda.
Tolstoy 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.
José Kauer Paz-Epel 2 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda
Catumbi Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.

2.6 Transacciones en moneda extranjera

2.6.1 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. La moneda funcional de Paz Corp S.A. es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados de Paz Corp S.A. y Subsidiarias.

2.6.2 Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones.

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto.

2.6.3 Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento (UF), se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre respectivamente:

FECHA	CLP / US\$	CLP / U.F.	CLP / Nuevo Sol Peruano	CLP / Real Brasileño
31-03-2018	603,39	26.966,89	187,21	182,55
31-12-2017	614,75	26.798,14	189,68	185,64

2.6.4 Entidades de Paz Corp S.A. y Subsidiarias

Los resultados y la situación financiera de todas las entidades de Paz Corp S.A. (ninguna de las cuales opera en una economía hiperinflacionaria), que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación, se convierten a la moneda de presentación como sigue:

- Los activos y pasivos de cada estado de situación financiera presentado se convierten al tipo de cambio de cierre de cada período o ejercicio;
- Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones);
- El patrimonio se mantiene a tipo de cambio histórico a la fecha de su adquisición o aportación, y al tipo de cambio medio a la fecha de generación para el caso de los estados acumulados; y
- Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En la consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras (o nacionales con moneda funcional diferente de la matriz), se llevan al patrimonio neto a través del estado de otros resultados integrales. Cuando se vende o dispone la inversión, todo o parte de esas diferencias de cambio se reconocen en el estado de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta o disposición.

Los ajustes al menor valor o plusvalía comprada (goodwill) y al valor razonable de activos y pasivos que surgen en la adquisición de una entidad extranjera (o entidad con moneda funcional diferente del de la matriz), se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre del ejercicio o período, según corresponda.

2.7 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos de gestión utilizados por la Administración para la toma de decisiones operativas relevantes. Dichos ejecutivos son los responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos, los cuales han sido identificados en forma geográfica como (i) Chile, (ii) Perú y (iii) Brasil. Esta información se detalla en Nota N° 29.

2.8 Propiedades, planta y equipo

Los activos de propiedades, planta y equipo de Paz Corp S.A. y Subsidiarias, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior son valorados a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación de acuerdo a NIC 16.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del período o ejercicio en el que se incurrir.

Las construcciones u obras en curso asociados a activos fijos, incluyen los siguientes conceptos devengados únicamente durante el período de construcción:

- Gastos financieros relativos a la financiación con entidades externas que sean directamente atribuibles a construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica.
- Gastos de personal relacionado en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.9 Activos intangibles distintos de la plusvalía

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos al costo en el reconocimiento inicial. Los activos intangibles generados internamente, excluyendo los costos de desarrollo capitalizados, no son capitalizados y el gasto es reflejado en el estado de resultados en el ejercicio en el cual es incurrido.

Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas son amortizados durante la vida útil económica y su deterioro es evaluado cada vez que existen indicadores que el activo intangible puede estar deteriorado.

El deterioro de activos intangibles con vidas útiles indefinidas es probado anualmente o individualmente o al nivel de unidad generadora de efectivo. Tales intangibles no son amortizados.

La vida útil de un activo intangible con vida útil indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida útil indefinida continúa siendo respaldable.

2.9.1 Programas informáticos

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

2.10 Plusvalía

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de Paz Corp S.A. en los activos netos identificables de subsidiarias o filiales a la fecha de adquisición.

El menor valor relacionado con adquisiciones de subsidiarias se incluirá en el rubro plusvalía cuando corresponda.

El menor valor relacionado con adquisiciones de asociadas o coligadas se incluirá en inversiones en coligadas, y se someterá a pruebas por deterioro de valor, junto con el saldo total de la coligada.

El menor valor reconocido por separado se someterá a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida. La plusvalía comprada se asignará a unidades generadoras de efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro cuando corresponda.

La distribución se efectúa entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

2.11 Costos por intereses

Los costos por intereses financieros y la reajustabilidad por unidades de reajuste asociados al financiamiento de la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

2.12 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor.

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del menor valor (Goodwill), que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.13 Activos financieros

Paz Corp S.A. clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del registro contable inicial.

La Sociedad y sus subsidiarias, al cierre de estos estados financieros consolidados, sólo presenta activos financieros clasificados en otros activos financieros y cuentas por cobrar, que se definen como activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los activos financieros que se definan para la venta se contabilizan en base a su valor razonable (con contrapartida en patrimonio y resultados).

Los préstamos y cuentas por cobrar, y los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se registran por su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

2.14 Inventarios

El costo de los inventarios es ajustado al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. Se entiende por valor neto realizable el precio de venta estimado en el transcurso normal de los negocios, menos los costos estimados para realizar la venta. En aquellos casos que el valor neto realizable sea menor al costo se realizará una provisión de menor valor de existencia por la diferencia con cargo a resultados.

Las existencias según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso, terrenos destinados a proyectos, materiales de construcción y terrenos para la venta, y se presentan según su fecha de escrituración en corrientes y no corrientes.

- **Inmuebles para la venta**

Comprenden los inmuebles destinados para la venta, los cuales se encuentran valorizados a su valor de costo acumulado.

Los principales componentes del costo de un inmueble para la venta corresponden al terreno, el costo directo de construcción, honorarios de arquitectos, calculistas y otras especialidades, permisos y derechos municipales, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para la terminación del inmueble.

- **Obras en curso**

Corresponde a los inmuebles en proceso de construcción, e incluye todos los costos directos asociados según el grado de avance de la construcción, a su valor de adquisición.

- **Terrenos destinados a proyectos**

Corresponde al costo de adquisición de terrenos donde posteriormente se desarrollarán proyectos inmobiliarios y otros desembolsos asociados a lo anterior.

Los terrenos se encuentran debidamente inscritos a nombre de las subsidiarias y/o coligadas de la Sociedad, salvo aquellos terrenos con opción o promesa de compra con instituciones del mercado financiero.

- **Materiales de construcción**

Corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, los cuales se registran al costo.

- **Terrenos para la venta**

Comprende el valor neto realizable de terrenos en que se ha determinado no desarrollar proyectos inmobiliarios y que por lo tanto, se esperan vender.

2.15 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que Paz Corp S.A. y Subsidiarias, no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La provisión para incobrabilidad se determina caso a caso, conforme a un estudio individual de cada transacción.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

Esta categoría comprende principalmente cuentas por cobrar a los clientes que han adquirido inmuebles a la Sociedad y subsidiarias, las cuales se presentan en los activos corrientes con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros consolidados, los cuales son presentados en los activos no corrientes.

2.16 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como préstamos en el pasivo corriente. Para los propósitos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y efectivo equivalente consiste de disponible y efectivo equivalente de acuerdo a lo definido anteriormente.

2.17 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y otorga al accionista el derecho a un voto por acción.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.18 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corresponden principalmente a proveedores de materiales y servicios, retenciones de contratistas y cuentas por pagar asociadas a promesas de compraventa de terrenos.

2.19 Préstamos y otros pasivos financieros

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras. Se clasifican como pasivos corrientes a menos que Paz Corp S.A. tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

2.20 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio (a través del Estado de otros resultados integrales).

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera, en los países en que Paz Corp S.A. y Subsidiarias operan y generan renta gravable.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias y en asociadas, excepto cuando la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales es controlada por la Sociedad y es probable que la diferencia temporal no se revertirá en un momento previsible en el futuro.

2.21 Beneficios a los empleados

2.21.1 Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

2.21.2 Indemnizaciones por años de servicio (IAS)

Paz Corp S.A. y Subsidiarias no tiene pactado IAS a todo evento o algún tipo de beneficios con su personal más allá de lo establecido legalmente.

2.21.3 Pagos basados en acciones

La Sociedad ha implementado un plan de compensación para el Presidente del Directorio y el Gerente General, mediante el otorgamiento de opciones de compra sobre acciones de Paz Corp S.A.

El costo de estas transacciones es medido a la fecha de cada estado financiero en referencia al valor justo de las opciones desde la fecha en la cual fueron otorgadas, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 2 "Pagos basados en acciones". El valor justo es determinado usando un modelo de valorización de opciones. La Sociedad medirá el pasivo en que haya incurrido al valor razonable. Hasta que el pasivo se liquide, la Sociedad volverá a medir el valor razonable del pasivo al final de cada período sobre el que se informa, así como en la fecha de liquidación, reconociendo cualquier cambio en el valor razonable en el resultado del período.

Actualmente, la Sociedad utiliza el modelo de Black-Scholes para estimar el valor razonable de las opciones de acciones otorgadas, según se detalla en Nota N° 4.4 Pagos basados en acciones y Nota N° 22 Política de pagos basados en acciones.

2.22 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad y subsidiarias tienen una obligación presente que es consecuencia de eventos pasados, y para la cual es probable que se utilicen recursos para liquidar la obligación y sobre la cual pueda hacer una estimación razonable del monto de la obligación. La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y se reestima con ocasión de cada cierre contable.

Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su revisión, total o parcial, cuando dichos riesgos cambian.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Administración.

2.23 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período. En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado se clasifican como no corrientes. Adicionalmente, los proyectos inmobiliarios y las obligaciones financieras asociadas a dicho proyectos se clasifican según la fecha de escrituración, aquellos inferiores a doce meses, se clasifican en el activo corriente y pasivo corriente según corresponda.

2.24 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad corresponden a la venta y arriendo de bienes inmobiliarios y a la prestación de servicios a sociedades relacionadas por concepto de servicios profesionales de arquitectura, administración y gestión de ventas inmobiliaria, supervisión de la construcción de proyectos inmobiliarios y construcción de proyectos inmobiliarios mediante contratos de suma alzada.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplan las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad, tal y como se describe más adelante. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Para el reconocimiento de los ingresos y costos de explotación se utilizan los siguientes criterios: en el caso de las filiales Inmobiliaria Paz SPA, Inversiones Paz Perú e Inversiones Paz Brasil SPA así como sus subsidiarias y coligadas, que esencialmente corresponden a sociedades inmobiliarias, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de celebrar los contratos de escritura de compraventa de los inmuebles con los clientes. En el caso de Perú y Brasil, los ingresos y costos de explotación se reconocen en el momento de hacer entrega física de los bienes inmuebles a los compradores.

Respecto de la subsidiaria Constructora Paz SPA, los ingresos y costos de explotación se reconocen de acuerdo con el método del grado de avance físico de las obras.

En Paz Corp S.A. se reconoce el resultado devengado, previa eliminación de resultados no realizados. Lo anterior implica que las transacciones y ganancias originadas con y entre empresas relacionadas son eliminadas, hasta que la utilidad sea realizada con un tercero no relacionado.

2.24.1 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se generan por la inversión de excedentes de caja en instrumentos financieros como fondos mutuos y depósitos a plazo y se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.24.2 Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir su pago.

2.25 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo y su correspondiente disminución en el patrimonio neto en las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de Accionistas de la Sociedad.

La Sociedad provisiona al cierre de cada ejercicio el 30% del resultado de acuerdo a la Ley N° 18.046 como dividendo mínimo, dado que dicha ley obliga la distribución de al menos el 30% del resultado financiero del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto lo contrario.

En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de abril de 2017 se ratificó la política de distribución de dividendos de la Sociedad, la cual es distribuir anualmente una cantidad no inferior al 30% de las utilidades líquidas que arroje cada balance anual.

3 FACTORES DE RIESGO

La industria inmobiliaria y de la construcción es de naturaleza cíclica y puede verse afectada significativamente por 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 nuestros clientes de adquirir viviendas, lo que a su vez podría reducir las ventas, utilidades y liquidez de la Compañía. Así mismo, la Compañía tiene inherentes una serie de riesgos producto de la manera en que ha estructurado sus negocios y su financiamiento. Estos riesgos también pueden impactar en las utilidades y la liquidez de la Compañía.

A continuación se presenta un resumen de los principales factores de riesgo a los que está expuesta la Compañía y las políticas de mitigación que la administración desarrolla para abordar dichos riesgos.

3.1 Cambios en condiciones económicas y de mercado

La actividad de la industria inmobiliaria y de construcción está altamente correlacionada con los ciclos económicos de la economía. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de crecimiento de la economía, los niveles de desempleo, el acceso a financiamiento de largo plazo, y las estrategias comerciales de las compañías inmobiliarias y constructoras. Sin embargo, el efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población.

Cambios en las condiciones económicas y de mercado pueden resultar en ventas de viviendas con pérdidas o mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos.

La Compañía busca mitigar estos riesgos a través de una estrategia que busca diversificar la oferta con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Nuestra oferta se concentra principalmente en viviendas cuyo precio fluctúa entre las UF 2.000 a UF 5.000, cuya demanda por este tipo de inmuebles son los segmentos medios, o medios altos de la población.

Por otro lado, dentro de nuestro portfolio de proyectos, también ofrecemos viviendas de precios superiores con el propósito de abarcar los segmentos altos de la demanda para esta industria. Además, una porción menor de nuestro stock de viviendas posee precios entre las UF 1.000 a UF 2.000, con el fin de ofrecer al mercado un producto que cumple con los requisitos y exigencias de los subsidios del estado para viviendas que cumplan con estas características.

Por otro lado, para mitigar los riesgos asociados a la naturaleza cíclica de la industria, mantenemos una posición conservadora respecto del stock de viviendas en oferta procurando tener en torno a 24 meses para agotar stock en nuestro portfolio de proyectos.

3.2 Volatilidad de los mercados financieros

La incertidumbre en los mercados financieros puede afectar nuestra liquidez y nuestra capacidad de conseguir financiamientos para la compra de terrenos y el desarrollo de nuevos proyectos.

Para mitigar este riesgo la Compañía mantiene una posición de caja conservadora que le permita hacer frente a este tipo de escenarios. La Compañía invierte su caja fundamentalmente en instrumentos de corto plazo tales como fondos mutuos y depósitos a plazo, inversiones de bajo riesgo, donde se privilegia mantener la opción de rápida liquidez de los activos.

Las inversiones se realizan siempre con instituciones de primera línea, tanto nacionales como extranjeras que cuenten con oficinas en los países donde la Sociedad opera.

Estas instituciones deben tener una calificación de riesgo adecuado al tipo de inversión, perspectivas positivas o estables por parte de las principales clasificadoras de riesgo, y contar con una amplia trayectoria en el sector bancario y/o financiero.

El desarrollo de nuestros proyectos inmobiliarios requiere normalmente de créditos para financiar la construcción y en algunos casos la compra de terrenos, por lo cual la incertidumbre en los mercados financieros podría afectar de manera adversa la liquidez y la capacidad de conseguir dichos financiamientos.

Dado lo anterior la Compañía aprueba el plan de inversión de cada proyecto, así como el financiamiento bancario necesario, antes del comienzo del proyecto, asegurándose de esta forma de contar con la totalidad de la necesidad de financiamiento hasta su término. Así mismo, la Compañía define en su plan de negocios, tomando en consideración las variables del mercado, la inversión requerida y el financiamiento necesario para cumplir con la compra de terrenos y desarrollo de proyectos, procurando mantener una posición de caja conservadora que permita administrar la volatilidad que puedan presentar los mercados financieros en el corto plazo.

3.3 Naturaleza cíclica del ciclo de negocio

Nuestro negocio es de naturaleza cíclica y nuestros resultados pueden ser fluctuantes. La construcción de inmuebles generalmente comienza algunos meses después del inicio de las ventas y dura normalmente entre 18 y 24 meses. Los resultados de la venta de los inmuebles se ven reflejados cuando comienza el período de escrituración y entrega de los inmuebles, lo que genera que éstos puedan fluctuar durante un año fiscal.

La Compañía tiene una política de lanzamientos de ventas e inicios de construcción que busca un equilibrio durante el año, de forma que proyectada en el tiempo logre niveles de ingresos y resultados homogéneos durante los trimestres. Adicionalmente, mantiene un control exhaustivo del cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios con el fin de evitar oscilaciones entre las fechas de desarrollo de los proyectos durante el año. Sin embargo, por la naturaleza misma del negocio no es posible garantizar el cumplimiento de estos objetivos en su totalidad.

3.4 Liquidez requerida para desarrollar proyectos

El negocio inmobiliario y de construcción es intensivo en el uso de capital producto del tamaño de las inversiones y de los plazos involucrados para recuperar la inversión (típicamente 30 meses o más).

Debido a que no contamos con una línea de financiamiento permanente de capital de trabajo renovable, dependemos fundamentalmente de los flujos operacionales para cumplir con nuestras obligaciones financieras y cubrir nuestros costos y gastos operacionales.

En el caso que el mercado inmobiliario experimente condiciones desfavorables importantes, que impliquen menores ventas de inmuebles significativas, nuestros flujos de caja podrían no ser suficientes para cubrir todas nuestras obligaciones y podría obligarnos entre otras medidas a: i) reestructurar nuestra deuda, ii) reducir o suspender inversiones tales como compra de nuevos terrenos, iii) buscar nuevas fuentes de financiamiento, iv) realizar ventas de activos no esenciales, v) buscar capital adicional en terceros, o vi) forzar la venta de viviendas a menores precios.

En particular el no poder comprar terrenos adicionales podría afectar la capacidad de la Compañía de generar ingresos operacionales a futuro por ventas de inmuebles.

Para mitigar estos riesgos, es necesario tener un control riguroso sobre el ciclo de utilización y generación de caja. La Sociedad mantiene un control permanente del flujo de caja con un horizonte de corto, mediano y largo plazo a través de un detalle mensual y actualización de proyecciones trimestrales, con la finalidad de estimar las necesidades de caja futuras. Esto, además de una política de caja conservadora, permite proyectar escenarios que pudieran impactar a la Compañía, lo que nos permite tomar medidas para asegurar la disponibilidad de caja y llevar adelante nuestro plan de negocios.

Por otro lado, la Compañía realiza una activa gestión de inventarios, evitando tener altos niveles de stock en situaciones adversas. En este sentido, la estructura financiera de los proyectos permite contar con un margen de acción disminuyendo así las presiones de liquidación en condiciones adversas.

3.5 Deuda, tasa de interés e inflación

Debido a que nuestro negocio se lleva a cabo con deuda, cambios en tasas de interés o en la inflación pueden afectar de forma significativa los costos de dichas deudas, reduciendo el margen de los proyectos. A su vez, alzas en la inflación y/o alzas en las tasas de interés a largo plazo pueden influir en la postergación de decisiones de inversión o compra de viviendas por parte de nuestros clientes.

El financiamiento de los proyectos inmobiliarios que desarrolla la Compañía típicamente se financian con un 35% de capital propio, un 10% por ingresos de preventa y un 55% de financiamiento bancario.

El financiamiento bancario considera normalmente la hipoteca del terreno en construcción. El financiamiento para la construcción de proyectos opera con líneas de crédito de construcción y la forma de materializar dichos créditos es a través de pagarés de corto plazo que se renuevan hasta la fecha de vencimiento de la línea. Adicionalmente, si llegada la fecha de vencimiento de la línea no se ha amortizado el capital adeudado, existe una instancia de renovación del plazo sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto por parte de la institución bancaria en cuestión.

El costo de endeudamiento es un factor incidente en los resultados de la Compañía. En Chile, la gran mayoría de los financiamientos bancarios de construcción se pactan en base a spreads fijos sobre la tasa

TAB en Unidades de Fomento (Tasa Activa Bancaria) de 90, 180 ó 360 días, y por lo tanto alzas en las tasas TAB y/o en los niveles de inflación implican un aumento en el costo y gasto financiero de los proyectos.

Una vez que los proyectos están en condiciones de ser escriturados, es esencial acelerar al máximo dicho proceso de manera de generar los ingresos y así amortizar con rapidez la deuda de construcción. La Compañía ha invertido en sistemas de información y en personal para llevar a cabo un proceso de escrituración lo más expedito posible.

Además, se han firmado acuerdos con la mayoría de los bancos de la plaza de manera de recibir los pagos de los créditos hipotecarios en plazos preferentes. Todo lo anterior radica en una amortización de la deuda de construcción en plazos acotados lo que finalmente se traduce en menores gastos financieros y en una reducción en el riesgo asociado con alzas de tasas de interés y/o de inflación.

En Perú, a diferencia de Chile, los clientes firman las escrituras de compraventa (minutas de compraventa) durante el período de construcción teniendo como única condición suspensiva la entrega física de la vivienda.

De esta manera, los clientes reciben su crédito hipotecario durante el período de construcción una vez que hayan cumplido las condiciones de calificación de los bancos. El desembolso de los créditos hipotecarios al desarrollador inmobiliario se realiza de acuerdo al estado de avance de la obra. El desarrollador inmobiliario es garante del crédito hipotecario recibido hasta la entrega del bien y su correspondiente inscripción en los registros públicos. El financiamiento de los proyectos inmobiliarios típicamente se realiza con un 30% de capital propio y el saldo restante con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios) y con líneas de créditos de construcción.

En Brasil, los proyectos que desarrolla nuestra filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., hasta la fecha han sido financiados por la Caixa Econômica Federal (banco estatal brasileiro) que utiliza un mecanismo de financiamiento muy similar al descrito anteriormente para el Perú. Por lo tanto, los proyectos inmobiliarios también se financian típicamente con un 30% de capital propio y el saldo restante con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios) y con líneas de créditos de construcción.

La Compañía generalmente financia la compra de sus terrenos con un 20% a 50% de capital propio y el saldo con financiamiento bancario. En los financiamientos de terrenos que son a más largo plazo (más de 12 meses) la Sociedad privilegia la aplicación de tasas fijas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés.

Al iniciar la construcción de los proyectos con capital propio, se procede a la cancelación de la deuda que financia el terreno con capital y luego se procede con el financiamiento del proyecto según la estructura descrita anteriormente.

Si bien la Compañía está expuesta a alzas en las tasas de interés y a la inflación, dado que la mayor parte de la deuda con que operamos es de corto plazo, el riesgo a alzas en las tasas de interés es más bien acotado ya que el *duration* de la deuda es bajo. Como se mencionó anteriormente, las tasas sobre deuda bancaria utilizada para financiar la construcción por lo general se pacta a plazos menores de 360 días.

A continuación, se presenta un análisis de la exposición presente en la deuda, respecto del tipo de tasa y luego un análisis del efecto de la variación posible de la tasa de interés sobre los intereses por pagar al vencimiento de cada línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento. Es importante mencionar que este análisis del efecto de la variación de las tasas de interés no considera la deuda existente en Perú, dado que no se consolida producto de la entrada en vigencia de la NIIF 11.

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

Tasas	31-03-2018 % Deuda	31-12-2017 % Deuda
Tasa de interés fijo	0,1%	0,6%
Tasa de interés variable	99,9%	99,4%
Total	100%	100%

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda con tasa variable en un escenario en que las tasas fluctuaran de – 0,5% y + 0,5%, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de tasas en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.1.2) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación tasa	Escenario deuda tasa interés variable		
	Tasa-0,5% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+0,5% M\$
Al 31-03-2018	5.238.525	6.084.317	6.930.109
Impacto económico	845.792		(845.792)
Al 31-03-2017	5.994.282	6.997.778	8.001.274
Impacto económico	1.003.496		(1.003.496)

La Sociedad no tiene una política de cobertura para pasar a una tasa fija las tasas de interés variables de corto plazo que rigen a la mayoría de los créditos que se utilizan para financiar las operaciones de la Sociedad.

A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda que se encuentra expresada en Unidades de Fomento y los intereses por pagar al vencimiento de la línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento, aplicando un escenario de fluctuación de -0,5% y + 0,5%, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de UF en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.1.2) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación UF	MUF	Escenario		
		UF-0,5% M\$	UF Cierre M\$	UF+0,5% M\$
Al 31-03-2018	6.273	168.312.636	169.158.428	170.004.220
Impacto económico		845.792		(845.792)
Al 31-12-2017	7.489	199.695.788	200.699.284	201.702.780
Impacto económico		1.003.496		(1.003.496)

Por otro lado, el efecto mostrado anteriormente se ve compensado debido a que gran parte de los flujos de ingresos que provienen de la venta de viviendas también se encuentran indexados a la Unidad de Fomento.

A continuación se muestran los vencimientos de la deuda no descontada de Paz Corp S.A. y filiales. Para el cálculo de esta nota se considera el capital de los pagarés asociados a cada crédito y su tasa de interés respectiva, que está compuesta por la TAB del día de giro o renovación y el spread fijo; esto al vencimiento del crédito.

Al 31-03-2018							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco BBVA	UF	0	0	0	2.690.636	1.419.401	4.110.037
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	0	8.751.785	9.279.913	6.613.215	24.644.913
Banco de Chile	UF	0	0	0	0	9.573.221	9.573.221
Banco Itaú Corpbanca	UF	140.326	0	0	0	18.426.095	18.566.421
Banco Santander Chile	UF	80.443	161.478	38.732.919	8.304.092	9.591.641	56.870.573
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	9.526.763	4.986.190	3.789.178	18.302.131
Banco del Estado de Chile	UF	233.092	222.389	2.745.233	23.976.784	9.913.634	37.091.132
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	0	111.050	0	0	0	111.050
Total		453.861	494.917	59.756.700	49.237.615	59.326.385	169.269.478

Al 31-12-2017							
Institución	Moneda	Capital e intereses					
		Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	1 hasta 2 años	2 a 3 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Banco BBVA	UF	0	0	0	0	1.406.228	1.406.228
Banco Crédito e Inversiones	UF	0	0	7.515.245	7.983.154	6.242.560	21.740.959
Banco de Chile	UF	0	3.229.999	0	0	4.685.669	7.915.668
Banco Itaú Corpbanca	UF	3.450.651	7.761.657	4.512.083	0	18.310.791	34.035.182
Banco Santander Chile	UF	134.416	323.479	20.466.194	18.722.740	11.646.119	51.292.948
Banco Scotiabank Chile	UF	0	0	30.150.007	8.625.655	3.780.352	42.556.014
Banco del Estado de Chile	UF	4.232.871	4.175.346	2.674.370	17.353.268	13.316.430	41.752.285
Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	0	1.156.823	0	0	0	1.156.823
Total		7.817.938	16.647.304	65.317.899	52.684.817	59.388.149	201.856.107

3.6 Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera

La Sociedad presenta negocios en Chile, Perú y Brasil, por lo que existe el riesgo de tipo de cambio producto de las potenciales fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos y pasivos de las inversiones internacionales.

En las operaciones dentro del país, el riesgo cambiario al que está expuesta la Sociedad es poco significativo, pues tanto los contratos, el financiamiento y los insumos están expresados casi en su totalidad en moneda nacional.

Para mitigar este riesgo se generan contratos de abastecimiento para los principales materiales, asegurando el precio y la entrega de los mismos. Dado que la venta se realiza en UF, la empresa tiene calzado los activos y los pasivos en iguales monedas.

En la operación que la Compañía tiene en Perú y Brasil, no existen riesgos cambiarios relevantes, toda vez que gran parte de los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que Paz Corp S.A.

A continuación, se presenta un recuadro donde se observa la composición de la deuda y los intereses por pagar al vencimiento de la línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento, en el ejercicio actual y su referencia según el tipo de moneda.

Moneda	31-03-2018 % Deuda	31-12-2017 % Deuda
Pesos Chilenos	0,0%	0,0%
UF	99,9%	99,4%
Reales	0,1%	0,6%
Total	100%	100%

Los pasivos financieros presentados corresponden solo a Chile y Brasil, ya que la deuda de Perú no se consolida.

3.7 Covenants de deuda

Al 31 de marzo de 2018 la Compañía no presenta deudas con covenants asociados. Sin embargo, la existencia de covenants en algunas de nuestras deudas futuras, podrían producir restricciones en la operación de las filiales de la Compañía, así como la potencial aceleración en el pago de dichas deudas o pagos por multas por incumplimiento. Dichos covenants pueden prohibir o restringir ciertas actividades, como las distribuciones de caja y/o dividendos a los accionistas.

Además, existen y pueden existir restricciones respecto a que la Sociedad deba mantener la participación en las filiales relevantes o que ellas no puedan cambiar el giro principal de sus actividades, lo que puede afectar a sus operaciones o actividades. El incumplimiento de uno o más de los covenants de nuestra deuda, podría implicar que las instituciones financieras o acreedoras obliguen el pago anticipado de dichas deudas o el pago de multas.

3.8 Clasificación de riesgo de la Compañía

Nuestra capacidad de acceder a deudas en condiciones favorables es un factor clave en nuestra capacidad para financiar la construcción de nuestros proyectos los que a su vez permiten generar los flujos operacionales de la Compañía. Una disminución en la calificación de riesgo de la Compañía podría dificultar nuestro acceso a algunas fuentes de financiamiento así como el costo de financiamiento asociado.

Una disminución en la calificación podría gatillarse como resultado de un deterioro significativo de las condiciones económicas locales o globales, por una contracción en las actividades de construcción y venta de inmuebles o por no tener éxito en nuestra estrategia de negocios, que impliquen un efecto negativo en los resultados de la Compañía.

Dado lo anterior, la Compañía está en constante evaluación de las variables del mercado que puedan afectar su capacidad para mantener o mejorar su clasificación de riesgo actual, manteniendo una constante comunicación con las clasificadoras de riesgo de la Sociedad.

A su vez se realiza un seguimiento permanente de cualquier evento, externo o interno, que pudiera afectar negativamente los negocios de la Compañía, de modo de resolver cualquier incidencia que pudiera tener impactos negativos en la clasificación de riesgo actual.

Al 31 de marzo de 2018, la clasificación de riesgo de solvencia de Paz Corp emitida por Feller Rate fue “BBB” con tendencia “positiva”, y la de ICR Clasificadora de Riesgo fue BBB+, con tendencia “estable”.

3.9 Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo

La industria inmobiliaria es altamente dependiente de la continua disponibilidad y acceso a terrenos adecuados a precios razonables para su desarrollo. La Compañía compite principalmente con otros desarrolladores de viviendas así como desarrolladores de proyectos comerciales (oficinas, centros comerciales, strip malls, etc.) para la compra de terrenos atractivos.

A su vez, las restricciones impuestas por los planes reguladores y la zonificación para los usos de los terrenos pueden impactar la accesibilidad y uso de terrenos.

En la medida que las ciudades se van desarrollando, la competencia por acceder a terrenos con precios convenientes se va incrementando. Cambios en los planes reguladores pueden afectar no solo el tipo de inmuebles que se puede construir, sino también puede restringir los requerimientos de densidad, alturas, números mínimos de estacionamientos, entre otros, por lo que el número de inmuebles a construir sobre un determinado terreno se puede ver afectado potencialmente disminuyendo el monto de ingresos y ganancias de un proyecto. Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los países en donde tiene operaciones. Cada área de desarrollo monitorea permanentemente los distintos planes reguladores, debido al alto impacto que pueden tener en el desarrollo de un proyecto.

La Compañía tiene acceso a una amplia red de corredores y bases de datos, y realizamos continuamente estudios y búsqueda de terrenos, evaluando acuciosamente los costos de las distintas alternativas que se presenten con el objetivo de disponer de un banco de terrenos que permita el desarrollo de nuestro plan de negocios.

Por política corporativa, no se realizan inversiones especulativas en terrenos y la mayoría de los terrenos son adquiridos con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el corto o mediano plazo. Dado lo anterior, procuramos tener un banco de terrenos con una venta potencial de viviendas equivalentes a 30 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar con un stock excesivo de terrenos.

Adicionalmente, el riesgo de tener inventarios de terrenos puede ser importante para las empresas dedicadas a la construcción y ventas de inmuebles. El valor de mercado de los terrenos en nuestro banco de terrenos puede fluctuar significativamente como resultado de cambios en las condiciones económicas y de mercado. En el evento de cambios relevantes en dichas condiciones, que pueden generar una disminución en los precios de venta de nuestras viviendas, es posible que tengamos que mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado o que decidamos vender terrenos con pérdidas.

En el caso de opciones de compra de terrenos, podríamos no ejercerlas, lo que implicaría incurrir en los costos asociados a no ejercer dichas opciones. Mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado acarrea costos (financieros, impuestos territoriales, y de seguridad) que finalmente pueden producir un menor desempeño del esperado para los proyectos y la Compañía.

Históricamente en la industria inmobiliaria el costo de terrenos en el largo plazo ha mostrado una tendencia de ir mayormente al alza y por tal motivo, los terrenos que se encuentran registrados en nuestro banco de terrenos, generalmente han demostrado no perder valor al momento de ser desarrollados o enajenados. La Compañía registra los terrenos a costo histórico de adquisición, al menos que se decida la venta de un terreno, en cuyo caso se registra en base al valor de mercado del mismo determinado por tasaciones externas.

3.10 Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra

Disponibilidad y fluctuaciones en precios de materias primas y de mano de obra pueden atrasar o aumentar los costos de la construcción y afectar negativamente a nuestros resultados. La industria de la construcción tiene períodos de escasez de materias primas y mano de obra. En estos períodos de escasez, se pueden producir fluctuaciones en los precios, lo que sumado a posibles retrasos en la construcción pueden producir aumentos en los costos totales de construcción.

En algunos casos, no es posible traspasar estos mayores costos asociados al valor de venta de las viviendas, por lo que pueden afectar negativamente los resultados de la Compañía.

Para mitigar estos riesgos la Compañía, en el caso de Chile, mantiene una constructora interna con equipos cohesionados que han trabajado en Paz por muchos años. Esto nos permite tener la capacidad de ejecutar la construcción de gran parte de nuestros proyectos, mitigando así las dificultades que se pueden presentar en la industria de la construcción cuando los ciclos están al alza.

Por otro lado la Compañía, en Chile y Perú, es uno de los principales desarrolladores inmobiliarios con lo cual compramos materiales en volumen accediendo de esta manera a precios atractivos para la mayoría de los insumos de la construcción.

También hemos establecido relaciones de confianza con los principales proveedores y tenemos como política cumplir todas nuestras obligaciones contractuales y de pago en los plazos acordados. Esto permite mejores precios y fortalece las relaciones de largo plazo con nuestros proveedores.

En cuanto al proceso de compra de materiales, tenemos como política cotizar con el mayor número de proveedores posibles procurando obtener las mejores condiciones para todos nuestros proyectos. En algunos casos realizamos importaciones directas de materiales en aquellos casos que así lo ameriten.

3.11 Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario

Debido a que la mayoría de nuestros clientes requieren financiamiento hipotecario para la compra de sus viviendas, incrementos en las tasas de interés o mayores restricciones para la obtención de dichos créditos pueden limitar la asequibilidad a nuestros inmuebles, bajando la demanda por los mismos.

A fines del año 2015 la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (SBIF) emitió una normativa sobre provisiones de créditos hipotecarios, en donde se menciona que se incrementarán las provisiones a las instituciones que otorguen financiamientos mayores al 80%. Con lo anterior, a contar del mes de junio de 2015, la política de la Compañía asociada al pie exigido para ventas en Chile se incrementó en la mayoría de los casos a un 15%. A su vez, cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes son sometidos a un riguroso proceso de pre-evaluación de manera de disminuir el riesgo que no sean sujetos de crédito al momento de tener que escriturar las viviendas. La Compañía también tiene acuerdos comerciales con la mayoría de los bancos de manera que nuestros clientes tengan acceso a condiciones favorables en sus créditos hipotecarios.

3.12 Cambios en normativas tributarias

La disminución de beneficios tributarios (como los incluidos en el DFL-2, que la venta de inmuebles no esté gravada con IVA, el crédito especial de IVA a empresas constructoras, y la posibilidad de deducir de impuestos los gastos financieros de créditos hipotecarios, entre otros) o incrementos de impuestos asociados a ser propietario de un inmueble, podría afectar negativamente la demanda por viviendas y tener un impacto adverso en nuestro negocio y resultados financieros.

De hecho, el 29 de diciembre de 2014 se publicó la Ley N° 20.780 referente a la reforma tributaria. Con esta ley, entre otras cosas, se hacen modificaciones que impactan directamente a la industria inmobiliaria y construcción, y como se señaló anteriormente, podrían impactar negativamente nuestro negocio y resultados financieros.

Adicionalmente, el día 8 de febrero de 2016 se publicó la Ley N° 20.899, denominada Ley de simplificación, que introdujo una serie de ajustes a la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria publicada el 29 de septiembre de 2014.

En base a ambas Leyes citadas, el impacto de los cambios normativos en la industria inmobiliaria y de la construcción, tienen las siguientes implicancias en el negocio de la Compañía en Chile:

3.12.1 Impuestos indirectos

Aspectos vigentes desde Ley N° 20.780

- Ampliación de los sujetos gravados de IVA, siendo gravada toda venta de bienes inmuebles independiente de quien haya construido, incorporando a las empresas inmobiliarias a la cadena del IVA de forma permanente, resultando gravada:
 - La venta de bienes corporales inmuebles, excluyendo el valor del terreno incluido en la operación, y
 - Los contratos generales de construcción o de instalación o confección de especialidades.
- No constituye hecho gravado con IVA, la venta que se realice en razón de una promesa de venta válidamente celebrada hasta el 31 de diciembre de 2015, mediante escritura pública o instrumento protocolizado.
- Exención personal y permanente para quienes financien en todo o parte la compra de un inmueble con subsidio habitacional del MINVU.
- Exención temporal durante el año 2016, de inmuebles con permiso de edificación a 31 de diciembre de 2015, cuya venta se celebre durante el ejercicio 2016.
- Reducción de los topes de costo de construcción para acceder al beneficio de crédito especial para empresas constructoras (CEEC), que antes de la reforma tenía un tope de UF 4.500, disminuyéndose gradualmente del siguiente modo:

A partir de	Monto máximo costo construcción (UF)	Monto máximo de crédito IVA (UF)
1 de enero del 2015	UF 4.000	UF 225
1 de enero del 2016	UF 3.000	UF 225
1 de enero del 2017	UF 2.000	UF 225

Modificaciones introducidas por Ley de simplificación N° 20.899

- A contar del 1 de enero de 2016 las promesas de venta de inmuebles, ya no son hechos gravados con IVA. Los pagos realizados contra promesa, serán liquidados y aplicado el impuesto por el precio total, al momento de la venta.
- Se amplió el derecho al crédito especial a empresas constructoras (CEEC), a viviendas financiadas con subsidio, en aquellos casos que éste se otorgue a viviendas de hasta 2.200 UF.
- Empresas constructoras que vendan viviendas con subsidio, y por tanto estén exentas de IVA, podrán utilizar igualmente el beneficio que establece el Decreto Ley N° 910/1975 (CEEC).
- Ampliación de la exención para proyectos con permiso de edificación al 1 de enero de 2016. Se extiende a proyectos que no teniendo dicho permiso a esa fecha, las respectivas solicitudes de recepción de obra definitiva se hayan ingresado a la Dirección de Obras Municipales correspondiente hasta el 31 de marzo de 2017, sin que sea relevante la fecha en que se vendan los inmuebles.

Impuestos de timbres y estampillas

- En el año 2016, el impuesto de timbres y estampillas se incrementó de un 0,4% a un 0,8% en términos anuales, lo cual afectó el costo asociado a los contratos de crédito para financiamiento de proyectos, así como a los créditos hipotecarios de nuestros clientes.

3.12.2 Impuestos directos

Cambios en la tributación por ganancias de capital en compra y venta de inmuebles

- De acuerdo a lo dispuesto en la Reforma Tributaria, a partir del 1° de enero de 2017 las personas naturales deberán pagar Impuesto Global Complementario, o adicional en su caso, por las ganancias de capital obtenidas en la venta de inmuebles, adquiridos desde el 1 de enero de 2004.

Para aplacar el efecto de esta situación, se otorgó la posibilidad para personas naturales residentes o con domicilio en Chile, de tributar con un impuesto único con tasa del 10% sobre la ganancia. Se considerará ingreso no renta el mayor valor obtenido hasta el límite de UF 8.000 por contribuyente. En el caso de inversionistas extranjeros, tributarán con impuesto adicional del 35% y opera sólo la posibilidad de acogerse a la cuota exenta de UF 8.000, beneficio incorporado para los no residentes por la Ley de Simplificación N° 20.899.

3.13 Cambios legales y regulatorios

Las empresas del rubro inmobiliario y construcción están sujetos a leyes y regulaciones que afectan principalmente la zonificación de terrenos, la protección del medio ambiente, el proceso de construcción, y las garantías de las viviendas vendidas, todo lo cual puede causar atrasos y costos asociados a dar cumplimiento a dichas regulaciones y que pueden restringir nuestra actividad en ciertas regiones o áreas. Estas leyes y regulaciones a menudo están sujetas a la facultad de discrecionalidad y prudencia de las autoridades administrativas, lo que puede retrasar o aumentar los costos de los desarrollos o construcciones relacionados con el negocio.

Adicionalmente, los gobiernos locales donde operamos podrían aprobar iniciativas de menor desarrollo inmobiliario para algunos sectores específicos, lo que podría impactar en forma negativa la posibilidad de compras de terrenos y de construcción en dichas áreas. Aprobaciones de este tipo de iniciativas podrían afectar nuestra capacidad de construir y vender inmuebles en los mercados afectados y/o podrían requerir cumplir con requerimientos adicionales, lo que podría afectar los plazos y costos de construir en dichos mercados, con el consiguiente impacto en ingresos y ganancias.

También estamos sujetos a una variedad de leyes y regulaciones concernientes a la protección de la salud y del medio ambiente. En particular, las leyes y regulaciones sanitarias y medioambientales que se aplican a una comunidad o sector pueden variar significativamente. Cumplir con estas regulaciones puede resultar en atrasos o en restricciones o prohibiciones que pueden afectar al desarrollo de los proyectos y por ende los resultados y la liquidez de la Compañía.

La Compañía tiene como política sólo comprar terrenos que ya cuenten con una zonificación definida y que no tengan potenciales conflictos con las leyes medioambientales o sanitarias.

3.14 Calidad y servicio de post-venta

Nuestra estrategia de negocios se basa fuertemente en ofrecer productos de calidad y en lograr una experiencia del cliente superior. Tenemos una especial preocupación respecto del diseño (interior y exterior) de nuestros proyectos y en el control de calidad del proceso constructivo de manera de minimizar defectos y por ende reclamos de clientes y costos de post-venta. Así mismo, el proceso de revisión, recepción y entrega a clientes de las viviendas se lleva con el más alto nivel de rigurosidad, y contamos con departamentos de post-venta y servicio al cliente cuyo personal está entrenado para dar un servicio de primer nivel con el objetivo de solucionar problemas de construcción en el más breve plazo posible. Sin embargo, no podemos asegurar que esta estrategia de negocios siempre funcione según lo planificado y por lo tanto estamos expuestos a reclamos, costos de reparación, y daño a nuestra imagen corporativa.

3.15 Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios

Competimos en diferentes niveles con otras compañías que pueden tener mayores ventas y recursos financieros que nuestra Compañía, lo que puede afectar nuestro éxito comercial y nuestra posición competitiva.

Competimos no sólo por los posibles compradores de viviendas, sino que también por propiedades y terrenos deseables para desarrollar proyectos, así como por materias primas y mano de obra calificada. Lo anterior puede impactar nuestros costos y márgenes.

La Compañía tiene una posición de mercado importante y una marca bien posicionada en todos los mercados donde compete, lo cual permite mitigar el riesgo de competencia con otros desarrolladores inmobiliarios.

3.16 Riesgos propios de la actividad de la construcción

La actividad de la construcción es de naturaleza riesgosa y por lo tanto requiere operar bajo estrictas medidas de seguridad y prevención. A pesar de las medidas de seguridad, siempre existe la posibilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores, personas que se encuentren en las cercanías de las obras, así como de las obras en construcción o ya terminadas.

La Compañía impone altos estándares de seguridad a todo nuestro personal interno así como a nuestros sub-contratistas. Contamos con un departamento de prevención de riesgo que está preocupado permanentemente que se apliquen estas medidas de seguridad y que se cumpla con la regulación vigente en esta materia. A su vez se realizan programas de capacitación en medidas de prevención y seguridad al personal de obra.

Para proteger nuestros principales activos y cubrir potenciales contingencias contratamos seguros de responsabilidad civil y TRC (Todo Riesgo de Construcción). Los seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores como a terceros, así como daños a propiedades de terceros que pudieran ser ocasionados por la ejecución de las obras. El seguro TRC cubre el activo en construcción (incluyendo equipos, maquinarias, existencias en bodega, mobiliario, etc.) de potenciales daños que pudieran ocurrir producto de sismos, incendios, robos y actos terroristas entre otros.

3.17 Condiciones climáticas o desastres naturales

Condiciones climáticas o desastres naturales, como terremotos, incendios u otras condiciones ambientales pueden perjudicar el mercado local de la construcción y venta de inmuebles. A modo de ejemplo, el terremoto de febrero de 2010 que afectó fuertemente a la zona Centro-Sur de Chile (principalmente Santiago, Rancagua, Talca y Concepción) impactó significativamente en la menor demanda por departamentos que existió en el período posterior al terremoto, además de aumentar gastos por reparaciones necesarias para los edificios afectados más allá de las provisiones normales de garantía.

3.18 Mitigación de riesgos

En opinión de la Administración, la Sociedad cuenta con los debidos controles de gestión, administrativos y financieros para asegurar que sus operaciones se realicen en concordancia con las políticas, normas y procedimientos establecidos por Paz Corp S.A.

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. Paz Corp S.A. y Subsidiarias efectúan estimaciones y supuestos respecto de contingencias futuras. Es razonable esperar que las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1 Estimación provisión grado de avance

Paz Corp S.A. y Subsidiarias utiliza en las empresas constructoras el método del grado de avance físico de sus contratos de construcción, reconociendo la parte de los ingresos totales que se encuentran facturados y previamente aprobados por el mandante de acuerdo a un programa de avance y facturación que se incluyen en los respectivos contratos. Este proceso está en directa relación con el progreso de la actividad de cada contrato.

4.2 Estimación provisión garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, capítulo III, artículo 18), Paz Corp S.A. y Subsidiarias constituye una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público. Esta provisión está constituida directamente en las sociedades constructoras que construyeron los bienes inmuebles que se escrituraron.

La provisión de garantía legal utiliza supuestos basados principalmente en el comportamiento histórico de desperfectos que ha debido cubrir la Sociedad por las unidades vendidas, según se explica en Nota N° 19.

4.3 Impuestos diferidos

Se reconocen impuestos diferidos por todas las pérdidas tributarias no utilizadas, en la medida que sea probable que en el futuro se generen utilidades fiscales contra las cuales puedan ser utilizadas. La estimación de las utilidades fiscales se hace utilizando proyecciones de operación.

4.4 Pagos basados en acciones

La Sociedad determina el valor justo de las opciones sobre acciones entregadas a sus ejecutivos. Dicho valor es estimado usando un modelo "Black-Scholes", tomando en consideración los términos y las condiciones bajo los cuales los instrumentos fueron otorgados.

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, se reconoció un cargo en resultado por M\$ 495.833 y por M\$ 506.280, respectivamente, según se detalla en Nota N° 22.

5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 2017, es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Efectivo en caja	110	112
Saldos en bancos	279.083	494.264
Depósitos a corto plazo	412.782	1.233.060
Fondos mutuos	21.787.661	21.063.283
Otro efectivo y equivalentes al efectivo	9.153	9.165
Efectivo y equivalentes al efectivo	22.488.789	22.799.884

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no difieren del presentado en sus respectivos Estados de Flujos de Efectivo.

Los depósitos a plazo vencen y fondos mutuos se liquidan en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones. No existen restricciones a la disposición de efectivo y equivalentes al efectivo.

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
	CLP	22.036.729	20.740.806
Monto del efectivo y equivalentes al efectivo	USD	0	818.060
	Real Brasileño	452.060	1.241.018
Total de efectivo y equivalentes al efectivo		22.488.789	22.799.884

El detalle de los fondos mutuos al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
96.815.680-2	BBVA Asset Management AGF S.A. - Corporativo V	885.323	3.173.378
96.530.900-4	BCI Asset Management AGF S.A. - Competitiva G	688.458	0
96.836.390-5	BancoEstado S.A. AGF - Solvente	5.991.244	9.202.463
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Corporativo	10.108	0
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market	875.679	275.048
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Dólar	0	817.298
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Corporativo	0	4.448.382
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Money Market Inversión	0	30.004
96.667.040-1	Santander Asset Management S.A. AGF - Monetario Ejecutiva	350.733	0
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Scotia Clipper B	12.986.116	3.015.418
96.634.320-6	Scotia AGF Chile S.A. - Retail Dólar	0	762
96.571.220-8	BanChile Corredores de Bolsa - Capital Empresarial	0	100.530
Total		21.787.661	21.063.283

Los valores razonables de los fondos mutuos señalados son comercializados en un mercado activo y su valor justo lo determina la cuota del fondo mutuo a la fecha de rescate.

El detalle de los depósitos a plazo correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
97.036.000-K	Banco Santander Chile	0	0
0-E	Banco Itaú Brasil	79.794	413.608
0-E	Caixa Econômica Federal	332.988	819.452
Total		412.782	1.233.060

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen importes pagados por operaciones de confirming.

Durante el período terminado el 31 de marzo de 2018 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, no existen operaciones de factoring y/o confirming con y sin responsabilidad.

6 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Otros activos financieros, corrientes			31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Rut	Nombre	Tipo de instrumento		
0-E	Caixa Econômica Federal	Retención Bancaria (1)	30.608	71.444
97.036.000-K	Banco Santander Chile	Trasferencia en tránsito	320.404	0
Total otros activos financieros, corrientes			351.012	71.444

(1) Corresponde a retenciones bancarias por operaciones de clientes de las filiales de Brasil, los cuales son liberados por la Caixa Econômica Federal al momento que se registra la venta y la hipoteca respectiva.

7 OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES Y NO CORRIENTES

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Otros activos no financieros	Corrientes		No Corrientes	
	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Documentos en garantía (1)	457.129	458.300	81.699	83.419
Iva por recuperar	10.436.960	15.923.296	802.736	546.730
Anticipo proveedor	1.897.367	3.092.631	0	0
Total	12.791.456	19.474.227	884.435	630.149

(1) Corresponden a garantías propias del negocio tomadas por Constructora Paz SPA e inmobiliarias de la Sociedad, entregadas a terceros principalmente para garantizar trabajos de construcción, según se detalla en Nota N° 30.4.1.

8 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES, Y DERECHOS POR COBRAR NO CORRIENTES

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la composición de este rubro es la siguiente:

8.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, neto	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Instrucciones notariales (1)	2.203.328	3.623.206
Cientes escriturados neto (2)	9.883.086	14.119.922
Documentos por cobrar	79.201	153.284
Fondos por rendir	362.404	133.206
Otros clientes neto	36.193	38.705
Otras cuentas por cobrar (3)	608.706	601.372
Total	13.172.918	18.669.695

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes, bruto	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Instrucciones notariales (1)	2.203.328	3.623.206
Cientes escriturados bruto (2)	10.008.746	14.245.448
Documentos por cobrar	79.201	153.284
Fondos por rendir	362.404	133.206
Otros clientes bruto	39.395	41.962
Otras cuentas por cobrar (3)	608.706	601.372
Total	13.301.780	18.798.478

8.2 Derechos por cobrar, no corrientes

Derechos por cobrar, no corrientes	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Otras cuentas por cobrar (3)	1.277.601	1.375.724
Total	1.277.601	1.375.724

(1) Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los montos por M\$ 2.203.328 y M\$ 3.623.206, respectivamente, corresponden a instrucciones notariales por la compra de terrenos ubicados en la Región Metropolitana, los cuales se encuentran en proceso de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

(2) Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los montos por M\$ 9.883.086 y M\$ 14.119.922 corresponden a la escrituración y venta de inmuebles pendientes de ser cobrados.

(3) El ítem "Otras cuentas por cobrar corrientes", se compone al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 por el saldo de precio por cobrar producto de la venta de la inversión en la Sociedad Hipotecaria la Construcción Leasing S.A. efectuada el 14 de marzo de 2013, que asciende a M\$ 423.759 y M\$ 418.885, y otros conceptos por M\$ 184.947 y M\$ 182.487, respectivamente. En el ítem Otras cuentas por cobrar no corrientes por M\$ 1.277.601 y M\$ 1.375.724, se presenta la porción no corriente relacionada con esta venta, cuyo vencimiento es el 1 de septiembre de 2019.

El detalle del deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corriente correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 diciembre de 2017, es el siguiente:

Importe en libros de deudores comerciales, otras cuentas por cobrar deteriorados	31-03-2018	31-12-2017
	M\$	M\$
Clientes escriturados (1)	(125.660)	(125.526)
Otros clientes (1)	(3.202)	(3.257)
Total	(128.862)	(128.783)

(1) Corresponden a provisión de clientes incobrables de filiales en Brasil por venta de departamentos.

El valor justo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes no difiere significativamente del valor de libros presentado.

Asimismo, el valor libro de los deudores y clientes por cobrar representan una aproximación razonable al valor justo de los mismos, y consideran una provisión de deterioro, cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar el importe que se le adeuda. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de reporte es el valor en libros de cada clase de cuenta por cobrar mencionada. Por la naturaleza de las cuentas por cobrar, la Sociedad no solicita colaterales en garantía.

8.3 Estratificación de la cartera de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, y derechos por cobrar no corrientes

La estratificación de la cartera correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Morosidad											
	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
31-03-2018	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales neto	9.951.115	1.886	1.659	1.348	4.476	168	306	1.329	9.962.287	0	9.962.287
Otras cuentas por cobrar neto (1)	3.185.391	229	320	317	316	392	313	23.353	3.210.631	1.277.601	4.488.232
Total	13.136.506	2.115	1.979	1.665	4.792	560	619	24.682	13.172.918	1.277.601	14.450.519

	Al día	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-150 días	151-180 días	Mayor a 181 días	Total Corrientes	Total No Corrientes	Total Corrientes y No Corrientes
31-12-2017	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales neto	14.231.532	5.303	1.161	1.295	179	0	0	1.258	14.240.728	0	14.240.728
Otras cuentas por cobrar neto (1)	4.404.044	321	398	319	918	228	229	22.510	4.428.967	1.375.724	5.804.691
Total	18.635.576	5.624	1.559	1.614	1.097	228	229	23.768	18.669.695	1.375.724	20.045.419

(1) Este ítem incluye: (i) instrucción notarial por la compra y venta de terrenos, (ii) fondos por rendir, (iii) otros clientes, y (iv) otras cuentas por cobrar.

8.4 Resumen de la estratificación de la cartera de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes, y derechos por cobrar no corrientes

El resumen de la estratificación de la cartera es el siguiente:

Tramo de morosidad al 31 de marzo de 2018	Clientes de cartera N°	Total cartera neta M\$
Al día	230	14.414.107
Entre 1 y 30 días	9	2.115
Entre 31 y 60 días	5	1.979
Entre 61 y 90 días	9	1.665
Entre 91 y 120 días	9	4.792
Entre 121 y 150 días	7	560
Entre 151 y 180 días	6	619
Mayor a 181 días	59	24.682
Total	334	14.450.519

Tramo de morosidad al 31 de diciembre de 2017	Clientes de cartera N°	Total cartera neta M\$
Al día	253	20.011.300
Entre 1 y 30 días	19	5.624
Entre 31 y 60 días	10	1.559
Entre 61 y 90 días	8	1.614
Entre 91 y 120 días	6	1.097
Entre 121 y 150 días	2	228
Entre 151 y 180 días	2	229
Mayor a 181 días	56	23.768
Total	356	20.045.419

La totalidad de la cartera para ambos ejercicios no contiene clientes repactados. Los saldos incluidos en esta cartera consideran deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar.

8.5 Calidad crediticia

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo dado que el porcentaje mayor del precio de venta de las viviendas lo recibe de entidades financieras quienes financian a los compradores de viviendas y la diferencia del precio se cobra anticipadamente, previo a la entrega física del bien.

8.6 Operaciones de factoring

Paz Corp S.A. no registra saldos de cuentas por cobrar en factoring correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017. De igual modo no se registran operaciones de factoring para los mismos ejercicios señalados.

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas presentadas por Paz Corp S.A. correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, en el corriente, corresponden a cuentas mercantiles simples expresadas en pesos y en unidades de fomento.

Estos saldos tienen acuerdo de pago según disponibilidad de fondos, en un plazo, habitualmente, no superior a 90 días.

En el no corriente, al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se presentan aportes a empresas relacionadas para constituir capital de trabajo, saldos que se encuentran expresados en UF.

Las transacciones comerciales con entidades relacionadas al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, corresponden a servicios prestados principalmente por las filiales a sociedades relacionadas. Estos servicios corresponden principalmente a contratos de construcción y servicios de gestión de venta y publicidad, de gestión inmobiliaria y de arquitectura.

El costo de estos servicios es traspasado a las inmobiliarias mediante la facturación realizada en base a los contratos de servicios definidos por las partes.

Por los servicios prestados a empresas relacionadas y que aún no se han realizado a terceros, la Sociedad registra utilidades no realizadas, las que constituyen un cargo a resultados.

Las transacciones comerciales con empresas relacionadas han sido pactadas en condiciones de mercado, y son permanentemente revisadas por la Administración. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en los artículos N° 44 y N° 89 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

Paz Corp S.A., tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio, con excepción de los dividendos pagados y aportes de capital recibidos, los cuales no se entienden como transacciones.

El criterio de exposición de las transacciones con entidades relacionadas es incluir todas las transacciones por montos superiores a UF 100 efectuadas en el ejercicio que cubren los estados financieros informados.

9.1 Saldos y transacciones con entidades relacionadas

9.1.1 Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	1.443.845	170.107	0	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	0	0	620.239	616.357
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	449.447	0	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	628.235	0	4.157.280	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	10.065	11.594	0	0
Total						2.531.592	181.701	4.777.519	616.357

9.1.2 Cuentas por pagar a entidades relacionadas

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Cuentas por pagar a entidades relacionadas						Corrientes		No Corrientes	
Rut	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.961.669	2.943.137
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	84.985	0	281.615	382.435
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	6.890	257.844	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	41.618	0	0	41.358
78.341.130-K	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	585.083	623.628
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	20.220	20.220	0	0
76.391.905-6	Kineret SpA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	1.213.460	857.406
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	180.865
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	90.479
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	0	90.479
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	2.527.693	2.511.875
76.432.527-3	Inversiones D & A Ltda.	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista de Subsidiaria	CLP	0	0	584.259	622.810
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Incentivo basado en acciones	Accionista Común	CLP	0	1.135.612	0	0
6.992.926-5	Andrés Paz D.	Chile	Incentivo variable	Accionista Común	CLP	0	378.537	0	0
76.107.076-2	Inmobiliaria Grupo Santolaya	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	28	0	0	0
76.582.662-4	Inmobiliaria e Inversiones Loja III SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Accionista Común	CLP	4.433	0	0	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	CLP	1.000	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Cuenta corriente mercantil	Negocio Conjunto	Nuevo Sol Peruano	57.622	52.328	0	0
Total						216.796	1.844.541	8.153.779	8.344.472

9.1.3 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados para los períodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

Transacciones									
Rut	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la Relación	Descripción de la Transacción	Moneda	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono	Movimiento	Efecto en resultados (Cargo)/Abono
						01-01-2018 al 31-03-2018 M\$		01-01-2017 al 31-03-2017 M\$	
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	644.647	0
76.119.788-6	Constructora D & V Corp Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	250.954	0	0	0
76.910.360-0	Constructora Santolaya Ltda.	Chile	Accionista Común	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	477.380	0
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	3.882	0	0	0
96.828.280-8	Elyon S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Cargo)	CLP	18.532	0	15.011	0
76.082.959-5	Inversiones Camber S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	90.479	0	0	0
76.084.835-2	Inversiones Avenir Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	90.479	0	29.788	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	147.096	0
76.810.960-5	Inmobiliaria Deisa Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	15.835	0	0	0
76.910.440-2	Inmobiliaria Las Pataguas Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	260	0	1.429	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	105.654	0
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Chile	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	1.273.738	0	0	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	38.545	0	0	0
78.341.130-k	Inversiones Buenaventura Ltda.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	275.649	0
76.432.527-3	Inversiones D&A Limitada	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	0	0	275.648	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	15.818	0	0	0
79.991.280-5	Inversiones Santa Fidelmira S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	0	0	240.733	0
76.391.905-6	Kineret SPA	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil Cargo	CLP	356.054	0	0	0
76.477.494-9	Holding Insigne S.A.	Chile	Accionista de Subsidiaria	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	CLP	630.312	0	0	0
6.992.926-5	Andrés Paz D.	Chile	Accionista Común	Incentivo variable	CLP	378.537	0	0	0
6.229.344-6	Ariel Magendzo W.	Chile	Accionista Común	Incentivo basado en acciones	CLP	1.135.612	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil Cargo	Nuevo Sol Peruano	6.823	0	0	0
0-E	Paz Centenario S.A.	Perú	Negocio Conjunto	Cuenta Corriente mercantil (Abono)	Nuevo Sol Peruano	0	0	14.385	0

9.2 Directorio y gerencia de la Sociedad

El Directorio de la Sociedad lo componen siete miembros, los cuales permanecen por un período de 3 años en sus funciones, pudiendo éstos reelegirse.

El equipo gerencial de Paz Corp S.A. lo compone su Gerente General y un equipo de 6 ejecutivos.

9.2.1 Remuneración del directorio

Según lo establecido en el Artículo N° 33 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 26 de abril de 2017 (en adelante la "JOA 2017") fijó los siguientes montos para la remuneración del Directorio hasta la próxima junta ordinaria:

- Directorio

Componente fijo

Dieta bruta fija mensual para cada Director de 90 Unidades de Fomento y de 300 Unidades de Fomento para el presidente del Directorio, la que se pagará independientemente de la cantidad de sesiones a las que asistan en el mes.

Componente variable

Dieta variable en función de los resultados de la Compañía, la que se otorgará siempre y cuando la utilidad anual supere los MM\$ 25.000, según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre del año 2017. Esta compensación se calculará de manera que cada director reciba el equivalente a 1 dieta mensual adicional de 120 Unidades de Fomento por cada MM\$ 1.000 o fracción proporcional de utilidad que excedan los MM\$ 25.000 mencionados precedentemente. Esta compensación variable adicional no podrá exceder el equivalente a 6 dietas mensuales totales.

- Comité de Directores

El presupuesto de gastos del Comité de Directores y la remuneración de sus miembros fue establecida por la junta ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 26 de abril de 2017, fijándose una remuneración fija mensual de UF 30 para cada miembro del Comité y de UF 60 para su Presidente, independientemente de la cantidad de veces que sesione el comité y de la asistencia de sus miembros a dichas sesiones.

El detalle de los montos devengados por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017 a los señores directores, es el siguiente:

Retribución directorio		01-01-2018 al 31-03-2018		01-01-2017 al 31-03-2017	
Nombre	Cargo	Directorio	Comité de directores	Directorio	Comité de directores
		M\$	M\$	M\$	M\$
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente	24.215	4.843	23.755	4.751
Ricardo Paz Daniels	Vicepresidente	7.264	2.421	7.126	2.375
Salvador Valdés Correa	Director	7.264	2.421	7.126	2.375
Enrique Bone Soto	Director	7.264	2.421	7.126	2.375
Hermann Von Mühlenbrock Soto	Director	7.264	2.421	7.126	2.375
Nicolás Majluf Sapag	Director	7.264	2.421	7.126	2.375
Francisco León Délano	Director	7.264	2.421	7.126	2.375
Total		67.799	19.369	66.511	19.001

En la Junta Ordinaria de Accionista celebrada el 27 de abril de 2016, se aprobó el Plan de Incentivo 2016-2020, otorgado al Presidente del Directorio de la Sociedad el que generó un cargo en resultado de M\$ 309.261 y M\$ 333.243 al 31 de marzo de 2018 y 2017, respectivamente (ver Nota N° 22), monto debidamente provisionado (ver Nota N° 19).

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los períodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 396.429 y M\$ 418.755, respectivamente.

9.2.2 Remuneración del equipo gerencial

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial clave de Paz Corp S.A. ascienden a M\$ 440.864 y M\$ 427.310 por los períodos terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017, considerando 7 ejecutivos. Paz Corp S.A. y Subsidiarias tienen establecido un plan de incentivo por cumplimiento de objetivos individuales para sus principales ejecutivos. Estos incentivos contemplan un rango mínimo y máximo de remuneraciones brutas, los cuales se cancelan durante el primer trimestre de cada año.

Adicionalmente, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado es por M\$ 86.774 y M\$ 126.990 al 31 de marzo de 2018 y 2017.

A su vez, el Plan de Incentivo 2013-2016 otorgado al Gerente General con fecha 23 de enero de 2013, generó un abono en resultado al 31 de marzo de 2017 por M\$ 408, según se detalla en Nota N° 22.

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Sociedad acordó otorgar a su Gerente General un nuevo plan de incentivos para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020, el cual está basado en 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2018 y 2017, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 186.572 y M\$ 173.445, respectivamente según se detalla en Nota N° 22.

10 INVENTARIOS

Las existencias son principalmente bienes raíces que según su naturaleza y grado de avance de construcción, se clasifican en inmuebles para la venta, obras en curso, o terrenos para la venta. El criterio definido para las existencias en corrientes y no corrientes se efectúa de acuerdo a la fecha de inicio de escrituración de cada proyecto.

Para todos aquellos proyectos cuya fecha de inicio de escrituración es menor o igual a 12 meses se considera las existencias de las mismas en el corriente y para aquellos proyectos donde la fecha de inicio de escrituración es superior a 12 meses se consideran las existencias en el no corriente.

10.1 Inventarios, corrientes

La composición del rubro correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Clases de inventarios	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Inmuebles para la venta	49.062.459	73.223.522
Obras en curso	53.415.956	62.219.708
Terrenos para la venta	319.082	319.082
Materiales de construcción	1.140.369	824.336
Total	103.937.866	136.586.648

10.1.1 Información adicional de inventarios

Detalle	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Costos de inventarios reconocidos como gastos	23.632.253	32.926.605
Importe de resultados por unidades de reajustes de unidades escrituradas	547.030	819.919
Gastos financieros incluidos en el costo de venta de unidades escrituradas	617.599	999.555

10.1.2 Costos financieros capitalizados

El siguiente es el detalle de costos financieros correspondiente a los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

Detalle	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Importe de los costos por intereses capitalizados en existencias	855.488	1.194.506
Importe por unidades de reajuste de préstamos bancarios capitalizados en existencias	1.136.865	699.418
Importe por unidades de reajuste por anticipo de clientes capitalizados en existencias	137.964	106.486
Total Costos financieros capitalizados	2.130.317	2.000.410
Tasa de capitalización (costos financieros/inventarios)	0,7%	0,7%

10.2 Inventarios, no corrientes

El detalle del rubro es el siguiente:

Clases de inventarios	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Obras en curso	50.145.338	65.950.110
Terrenos destinados a proyectos	113.886.657	99.848.222
Terrenos Brasil Sao Paulo (1)	912.750	928.200
Total	164.944.745	166.726.532

(1) Con fecha 14 de septiembre de 2017, Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., suscribió un documento de transacción mediante el cual Paz Realty se compromete a vender, el 100% de las cuotas de participación que Paz Realty posee en la sociedad Barueri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (en adelante "Barueri"). El precio de la compraventa antes señalado se estableció en R\$ 5.000.000 el cual se pagará en 36 cuotas de MR\$138,8 (las cuales se reajustan por inflación brasilera en base al índice IGPM), venciendo la última el 15 de septiembre de 2021. La compraventa de las cuotas de participación en Barueri se realizará cuando Paz Realty haya recibido el pago del 50% del precio, lo cual se espera que ocurra en febrero de 2020.

Dado que el único activo de Barueri corresponde a un terreno de 3.288,40 m² ubicado en Rua Rondônia, 155- Aldeia, ciudad de Barueri, Estado de São Paulo (en adelante el "Terrero Barueri") se ha procedido a registrar el valor de dicho terreno a valor justo en función del precio de la compraventa antes señalado.

A su vez, Barueri adeudaba el equivalente a M\$ 645.101 a la sociedad Santa Thereza Empreendimentos Imobiliários Ltda. producto de la compra del Terreno Barueri. Como parte del documento de transacción, dicha sociedad acordó darse por pagada del saldo de precio antes señalado. Dicho saldo de precio se presentaba en la Nota N° 18 en el ítem "Acreedores de Terrenos".

10.2.1 Terrenos destinados a proyectos

País	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Chile	113.886.657	99.848.222
Total	113.886.657	99.848.222

11 ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los rubros correspondientes al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

Activos por impuestos, corrientes	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pagos provisionales mensuales	8.691.185	6.048.135
Crédito al impuesto	48.131	37.812
Crédito especial de empresas constructoras (años anteriores)	0	796.614
Excedentes por recuperar	82.484	8.727
Impuesto a la renta de primera categoría	(7.707.644)	(4.241.285)
Activos por impuestos, corrientes	1.114.156	2.650.003

Pasivos por impuestos, corrientes	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pagos provisionales mensuales	620.926	1.016.863
Crédito al impuesto	399	1.230
Excedentes por recuperar	5.105	14.257
Impuesto a la renta de primera categoría	(3.771.075)	(4.192.676)
Pasivos por impuestos, corrientes	(3.144.645)	(3.160.326)

12 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La información resumida de las inversiones en subsidiarias con participaciones no controladoras significativas (para lo cual se ha considerado participaciones no controladoras superiores o iguales al 25%) al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2018												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	60,00%	8.953.449	2.204.054	11.157.503	6.475.027	4.469.669	10.944.696	229.840	(221.127)	8.713	0
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	22.864.064	11.557.629	34.421.693	16.121.006	17.797.762	33.918.768	203.002	(233.941)	(30.939)	0
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	16.399.359	395.159	16.794.518	4.125.049	11.013.808	15.138.857	1.314.445	(1.365.587)	(51.142)	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	22.446	0	22.446	0	0	0	147	(1.100)	(953)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	4.231.148	17.703	4.248.851	1.467.624	0	1.467.624	191.219	(173.903)	17.316	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA (1)	75,00%	1.931.921	13.156.280	15.088.201	7.756.595	7.456.395	15.212.990	37.006	(130.613)	(93.607)	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	4.295.995	12.589.018	16.885.013	1.417.837	7.356.823	8.774.660	49.933	(36.595)	13.338	0
TOTALES			58.698.382	39.919.843	98.618.225	37.363.138	48.094.457	85.457.595	2.025.592	(2.162.866)	(137.274)	0

Al 31 de diciembre de 2017												
Rut	Inversiones en subsidiarias	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos subsidiaria	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos subsidiaria	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta	Dividendos
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	65,00%	8.201.122	2.189.728	10.390.850	5.508.044	4.678.712	10.186.756	9.412.151	(7.682.802)	1.729.349	(2.527.468)
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	66,67%	20.640.230	9.702.868	30.343.098	13.866.626	15.942.607	29.809.233	12.186.574	(10.152.317)	2.034.257	(2.061.223)
76.361.372-0	Inmobiliaria PW75 SPA	75,00%	15.610.394	335.976	15.946.370	2.852.511	11.387.056	14.239.567	24.588.890	(21.699.188)	2.889.702	0
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	60,00%	38.782	4.881	43.663	264	20.001	20.265	457.625	(489.629)	(32.004)	0
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 SPA	70,00%	4.234.385	10.960	4.245.345	1.068.158	413.277	1.481.435	12.967.525	(10.179.486)	2.788.039	0
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	60,00%	38.844.661	498.373	39.343.034	28.511.210	2.886.123	31.397.333	197.770	(319.681)	(121.911)	0
76.748.842-4	Inmobiliaria FP75 SPA (1)	75,00%	202.631	5.343.946	5.546.577	26.172	5.551.586	5.577.758	16.903	(58.086)	(41.183)	0
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	75,00%	5.641.743	10.908.615	16.550.358	2.209.357	6.243.985	8.453.342	154.795	(273.497)	(118.702)	0
TOTALES			93.413.948	28.995.347	122.409.295	54.042.342	47.123.347	101.165.689	59.982.233	(50.854.686)	9.127.547	(4.588.691)

(1) Con fecha 25 de mayo de 2017, se constituyó la sociedad Inmobiliaria FP 75 SPA.

13 INVERSIONES CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

13.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2018												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2018 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/03/2018
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	31.706.797	(638.879)	(92.995)	0	(446.460)	0	30.528.463
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	3.468.226	1.000.000	1.823	0	0	0	4.470.049
Inmobiliaria Arboleda SPA (3)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	3.976.239	(24.373)	0	0	0	3.951.866
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA (4)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	0	0	(9.145)	0	0	9.145	0
TOTAL						35.175.023	4.337.360	(124.690)	0	(446.460)	9.145	38.950.378

Al 31 de diciembre de 2017												
Movimientos en inversiones	Naturaleza de la relación	País de origen	Moneda funcional	Porcentaje de participación	Porcentaje poder de votos	Saldo al 01/01/2017 M\$	Adiciones (Disminuciones)	Participación en Ganancia (Pérdida)	Dividendos recibidos	Diferencia de conversión	Otro Incremento (Decremento)	Saldo al 31/12/2017
Paz Centenario S.A. (1)	Negocio Conjunto	Perú	CLP	50,00%	50,00%	32.505.317	2.726.926	(1.521.266)	0	(2.296.499)	292.319	31.706.797
Inmobiliaria PC 50 SPA (2)	Negocio Conjunto	Chile	CLP	50,00%	50,00%	2.463.347	1.003.000	1.879	0	0	0	3.468.226
TOTAL						34.968.664	3.729.926	(1.519.387)	0	(2.296.499)	292.319	35.175.023

- (1) En el mes de febrero 2018, se disminuye el capital de Paz Centenario en M\$ 1.277.758. Además en 2017, se aumentó el capital social de Paz Centenario S.A. en M\$ 5.453.852.

Lo anterior, implicó una disminución de la inversión de la filial Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A al 31 de marzo de 2018 en M\$ 638.879 y al 31 de diciembre de 2017 hubo un aumento en la inversión en M\$ 2.726.926, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Perú SPA en Paz Centenario S.A.

- (2) Durante el período 2018 y 2017, los accionistas de la sociedad Inmobiliaria PC 50 SPA, han pagado parte de las acciones suscritas por M\$ 2.000.000 y M\$ 2.006.000, respectivamente.

Lo anterior, implicó un aumento de la inversión de la filial Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria PC50 SPA al 31 de marzo de 2018 en M\$ 1.000.000 y al 31 de diciembre de 2017 en M\$ 1.003.000, correspondiente al 50% de participación que mantiene Inversiones Paz Inmobiliaria SPA en Inmobiliaria PC 50 SPA.

- (3) Durante marzo de 2018, Inmobiliaria Paz SPA vende el 10% de su participación en Inmobiliaria Arboleda SPA. Producto de lo anterior, al 31 de marzo de 2018, Inmobiliaria Paz SPA mantiene una participación del 50% en Inmobiliaria Arboleda SPA.

- (4) A contar de febrero de 2018, Inmobiliaria Paz SPA posee el 50% de participación en Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA, sociedad que fue constituida el 6 de diciembre de 2017.

13.2 Información resumida de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos contabilizadas por el método de la participación

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la información relacionada es la siguiente:

Al 31 de marzo de 2018												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
0-E	Paz Centenario S.A. (Consolidado)	Negocio Conjunto	50,00%	51.181.720	25.970.079	77.151.799	15.693.384	401.487	16.094.871	6.580.026	(6.766.015)	(185.989)
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	2.023.624	20.464.503	22.488.127	1.469.976	12.078.054	13.548.030	35.101	(31.455)	3.646
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Negocio Conjunto	50,00%	42.674.266	827.426	43.501.692	30.955.314	4.642.648	35.597.962	49.474	(98.220)	(48.746)
76.820.547-7	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	4.740.876	39.884	4.780.760	26.234	4.762.814	4.789.048	7.096	(25.386)	(18.290)
TOTALES				100.620.486	47.301.892	147.922.378	48.144.908	21.885.003	70.029.911	6.671.697	(6.921.076)	(249.379)

Al 31 de diciembre de 2017												
Rut	Inversiones	Naturaleza de la relación	% Participación	Activos corrientes	Activos no corrientes	Total activos asociada	Pasivos corrientes	Pasivos no corrientes	Total pasivos asociada	Ingresos ordinarios	Gastos ordinarios	Ganancia (Pérdida) neta
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
0-E	Paz Centenario S.A. (Consolidado)	Negocio Conjunto	50,00%	56.415.750	29.602.550	86.018.300	20.692.093	1.912.613	22.604.706	16.407.700	(19.450.232)	(3.042.532)
76.435.779-5	Inmobiliaria PC 50 SPA	Negocio Conjunto	50,00%	311.074	18.912.248	19.223.322	220.006	12.066.864	12.286.870	55.274	(51.516)	3.758
TOTALES				56.726.824	48.514.798	105.241.622	20.912.099	13.979.477	34.891.576	16.462.974	(19.501.748)	(3.038.774)

14 ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles corresponde principalmente a programas informáticos.

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, neto	31-03-2018	31-12-2017
M\$	M\$	M\$
Programas informáticos, neto	448.559	539.895
Activos intangibles distintos de la plusvalía	448.559	539.895
Clases de activos intangibles distintos de la plusvalía, bruto	31-03-2018	31-12-2017
M\$	M\$	M\$
Programas informáticos, bruto	3.466.043	3.452.069
Activos intangibles, bruto	3.466.043	3.452.069
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2018	31-12-2017
M\$	M\$	M\$
Amortización acumulada y deterioro de valor, programas informáticos	(3.017.484)	(2.912.174)
Amortización acumulada y deterioro del valor, activos intangibles, total	(3.017.484)	(2.912.174)

El valor neto de los activos intangibles de vida útil finita y el detalle de vidas útiles aplicadas en el presente rubro correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Vida clases de activos intangibles distintos a la plusvalía	31-03-2018	31-12-2017
M\$	M\$	M\$
Activos intangibles de vida finita, neto	448.559	539.895
Activos intangibles, neto	448.559	539.895
Vidas útiles estimadas o tasas de amortización utilizadas	Vida	Vida
	Mínima	Máxima
Vida o tasa para programas informáticos	5	7

El movimiento de intangibles para el 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2018		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2018	539.895	539.895
Adiciones	14.619	14.619
Amortización	(105.846)	(105.846)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(109)	(109)
Cambios, total	(91.336)	(91.336)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/03/2018	448.559	448.559

Al 31 de diciembre de 2017		
Movimientos en activos intangibles identificables	Programas informáticos, neto M\$	Activos intangibles identificables, neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	869.025	869.025
Adiciones	89.604	89.604
Amortización	(417.194)	(417.194)
(Disminución) en el cambio de moneda extranjera	(1.540)	(1.540)
Cambios, total	(329.130)	(329.130)
Saldo final activos intangibles identificables al 31/12/2017	539.895	539.895

El cargo a resultados por amortización de intangibles correspondiente a los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017, es el siguiente:

Línea de partida en el estado de resultados que incluye amortización de activos intangibles identificables	31-03-2018 M\$	31-03-2017 M\$
Gastos de administración	(105.846)	(103.492)
Total	(105.846)	(103.492)

15 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

15.1 Composición del rubro

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Clases de propiedades, planta y equipo, neto	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	41.341	40.995
Equipamiento de tecnología de la información	91.273	80.709
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	508.431	710.351
Vehículos de motor	128.032	141.160
Total de propiedades, planta y equipo, neto	769.077	973.215
Clases de propiedades, planta y equipo, bruto	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	155.559	148.870
Equipamiento de tecnología de la información	866.992	845.143
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	1.822.583	2.028.093
Vehículos de motor	222.841	222.841
Total de propiedades, planta y equipo, bruto	3.067.975	3.244.947
Depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Planta y equipo (<i>maquinarias y equipos</i>)	(114.218)	(107.875)
Equipamiento de tecnología de la información	(775.719)	(764.434)
Instalaciones fijas y accesorios (<i>muebles y útiles</i>)	(1.314.152)	(1.317.742)
Vehículos de motor	(94.809)	(81.681)
Total depreciación acumulada y deterioro del valor, propiedades, planta y equipo	(2.298.898)	(2.271.732)

15.2 Vidas útiles técnicas para los bienes

Método utilizado para la depreciación de propiedades, planta y equipo (vida)	Vida Mínima	Vida Máxima
Vida para planta y equipo	2	10
Vida para equipamiento de tecnologías de la información	1	6
Vida para instalaciones fijas y accesorios	2	10
Vida para vehículos de motor	2	7

Al 31 de marzo de 2018, no hay indicadores de deterioro ni restricciones sobre bienes de propiedades, planta y equipo.

15.3 Detalle de reconciliación de cambios en propiedades, planta y equipo por clases

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Movimiento año 2018		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2018		40.995	80.709	710.351	141.160	973.215
Cambios	Adiciones	6.761	22.176	18.410	0	47.347
	Desapropiaciones por venta de acciones de filial	0	0	(164.408)	0	(164.408)
	Gasto por depreciación	(6.376)	(11.574)	(55.564)	(13.128)	(86.642)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(39)	(38)	(358)	0	(435)
	Total cambios	346	10.564	(201.920)	(13.128)	(204.138)
Saldo final al 31 de marzo de 2018		41.341	91.273	508.431	128.032	769.077

Movimiento año 2017		Planta y equipo, neto	Equipamiento de tecnologías de la información, neto	Instalaciones fijas y accesorios, neto	Vehículos de motor, neto	Propiedades, planta y equipo, neto
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial al 1 de enero de 2017		54.571	99.450	780.358	36.162	970.541
Cambios	Adiciones	24.911	26.263	206.198	138.048	395.420
	Retiros	(7.117)	(499)	(20.111)	0	(27.727)
	Gasto por depreciación	(31.074)	(44.168)	(251.442)	(33.050)	(359.734)
	Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	(296)	(337)	(4.652)	0	(5.285)
	Total cambios	(13.576)	(18.741)	(70.007)	104.998	2.674
Saldo final al 31 de diciembre de 2017		40.995	80.709	710.351	141.160	973.215

16 IMPUESTOS DIFERIDOS

Con fecha 1 de febrero de 2016, fue promulgada la Ley N° 20.899 "reforma a la reforma" la cual simplifica la reforma tributaria e indica que el sistema de renta semi integrado, será el régimen general en el cual deberán tributar las sociedades anónimas.

El origen de los impuestos diferidos registrados correspondientes al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

16.1 Activos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	389.454	123.854
Activos por impuestos diferidos relativos a provisiones	6.475.907	6.957.454
Activos por impuestos diferidos relativos a pérdidas fiscales	1.437.755	1.312.073
Activos por impuestos diferidos relativos a otros	4.286.718	4.043.335
Activos por impuestos diferidos	12.589.834	12.436.716

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos requiere de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Administración estima que las proyecciones futuras de utilidades cubrirán la recuperación de estos activos.

16.2 Pasivos por impuestos diferidos

Pasivos por impuestos diferidos	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pasivos por impuestos diferidos relativos a acumulaciones (o devengos)	3.731.814	4.143.195
Pasivos por impuestos diferidos	3.731.814	4.143.195

16.3 Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activos por impuestos diferidos, saldo inicial	12.436.716	9.309.587
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos	153.118	3.127.129
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	153.118	3.127.129
Activos por impuestos diferidos, saldo final	12.589.834	12.436.716

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Pasivos por impuestos diferidos, saldo inicial	4.143.195	3.567.772
Incremento (decremento) en pasivo por impuestos diferidos	(411.382)	575.423
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	(411.382)	575.423
Pasivos por impuestos diferidos, saldo final	3.731.813	4.143.195

16.4 Compensación de partidas

Los impuestos diferidos de activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos y pasivos están relacionados con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

Conciliación entre saldos de balance y cuadros de impuesto diferido:

Estado de situación financiera	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activo por impuestos diferidos	8.858.021	8.293.521
Posición neta impuestos diferidos	8.858.021	8.293.521
Nota impuestos diferidos	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Activo por impuestos diferidos	12.589.834	12.436.716
Pasivo por impuestos diferidos	(3.731.813)	(4.143.195)
Posición neta impuestos diferidos	8.858.021	8.293.521

17 OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

17.1 Clases de otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros	31-03-2018		31-12-2017	
	Corrientes M\$	No Corrientes M\$	Corrientes M\$	No Corrientes M\$
Préstamos bancarios	59.893.034	104.232.440	88.765.766	107.687.058
Total	59.893.034	104.232.440	88.765.766	107.687.058

17.2 Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, corrientes

17.2.1 Préstamos bancarios, corrientes

31 de marzo de 2018													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-03-2018
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,92%	1,92%	Con Garantía	0	0	8.667.660	8.667.660
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,81%	1,81%	Con Garantía	140.115	0	0	140.115
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,06%	2,06%	Con Garantía	80.438	160.876	20.184.452	20.425.766
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,57%	2,57%	Con Garantía	0	0	9.385.018	9.385.018
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,10%	2,10%	Con Garantía	0	0	5.831.026	5.831.026
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,09%	2,09%	Con Garantía	0	0	12.188.891	12.188.891
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,75%	1,75%	Con Garantía	233.080	221.721		3.156.039
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	Brasil	0-E	Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	Al vencimiento	8,84%	8,50%	Con Garantía	0	98.519	0	98.519
Total										453.633	481.116	58.958.285	59.893.034

31 de diciembre de 2017													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total Corriente al 31-12-2017
										Hasta 1 mes	1 a 3 meses	3 a 12 meses	
										M\$	M\$	M\$	
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,42%	2,42%	Con Garantía	0	0	23.835.673	23.835.673
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	1,87%	1,87%	Con Garantía	0	0	7.411.148	7.411.148
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,28%	2,28%	Con Garantía	0	3.219.409	0	3.219.409
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	3.450.488	7.743.180	4.491.417	15.685.085
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,07%	2,07%	Con Garantía	134.406	322.578	4.987.880	5.444.864
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,65%	2,65%	Con Garantía	0	0	5.801.956	5.801.956
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,79%	1,79%	Con Garantía	3.669.311	3.669.311	1.841.395	9.180.017
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,15%	2,15%	Con Garantía	0	0	4.677.996	4.677.996
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,09%	2,09%	Con Garantía	0	0	10.498.119	10.498.119
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,23%	2,23%	Con Garantía	563.344	496.279	820.063	1.879.686
0-E	Paz Realty Empreendimentos e Participacoes Ltda.	Brasil	0-E	Caixa Econômica Federal	Real Brasileño	Al vencimiento	8,84%	8,50%	Con Garantía	0	1.131.813	0	1.131.813
Total										7.817.549	16.582.570	64.365.647	88.765.766

17.3 Otros pasivos financieros - desglose de monedas y vencimientos, no corrientes

17.3.1 Préstamos bancarios, no corrientes

31 de marzo de 2018													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-03-2018
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	1,88%	1,88%	Con Garantía	2.596.182	1.350.728	0	3.946.910
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,09%	2,09%	Con Garantía	2.730.397	6.281.395	0	9.011.792
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,76%	1,76%	Con Garantía	0	9.198.619	0	9.198.619
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	1,99%	1,99%	Con Garantía	0	17.481.424	0	17.481.424
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,13%	2,13%	Con Garantía	1.975.573	3.724.934	0	5.700.507
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	1,75%	1,75%	Con Garantía	4.840.042	3.648.834	0	8.488.876
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,11%	2,11%	Con Garantía	17.192.986	9.386.618	0	26.579.604
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,93%	1,93%	Con Garantía	0	882.754	0	882.754
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,15%	2,15%	Con Garantía	6.304.563	0	0	6.304.563
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,03%	2,03%	Con Garantía	6.016.277	0	0	6.016.277
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	1,99%	1,99%	Con Garantía	6.112.319	0	0	6.112.319
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,09%	2,09%	Con Garantía	0	2.573.753	0	2.573.753
76.039.317-7	Inmobiliaria PB 70 SpA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,53%	2,53%	Con Garantía	0	1.935.042	0	1.935.042
Total										47.768.339	56.464.101	0	104.232.440

31 de diciembre de 2017													
Rut Empresa Deudora	Nombre Empresa Deudora	País donde está establecida la Empresa Deudora	Rut Banco o Institución Financiera Acreedora	Nombre Banco o Institución Financiera Acreedora	Moneda	Tipo Amortización	Tasa Efectiva Anual	Tasa Nominal Anual	Garantía	Corriente Vencimientos			Total No Corriente al 31-12-2017
										1 hasta 2 años	2 a 3 años	3 a 5 años	
										M\$	M\$	M\$	
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.032.000-8	Banco BBVA	U.F.	Al vencimiento	1,70%	1,70%	Con Garantía	0	1.358.865	0	1.358.865
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,16%	2,16%	Con Garantía	2.952.266	5.970.287	0	8.922.553
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	U.F.	Al vencimiento	1,82%	1,82%	Con Garantía	0	4.476.689	0	4.476.689
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.023.000-9	Banco Itaú Corpbanca	U.F.	Al vencimiento	2,11%	2,11%	Con Garantía	0	17.286.037	0	17.286.037
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,19%	2,19%	Con Garantía	12.218.346	7.585.714	0	19.804.060
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank Chile	U.F.	Al vencimiento	2,08%	2,08%	Con Garantía	8.355.218	3.626.324	0	11.981.542
76.701.870-3	Inmobiliaria Paz SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,20%	2,20%	Con Garantía	11.708.764	12.754.654	0	24.463.418
76.131.199-9	Inmobiliaria PDV 70 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,00%	2,00%	Con Garantía	0	873.060	0	873.060
76.701.900-9	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco Crédito e Inversiones	U.F.	Al vencimiento	2,31%	2,31%	Con Garantía	4.782.844	0	0	4.782.844
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	97.030.000-7	Banco del Estado de Chile	U.F.	Al vencimiento	2,07%	2,07%	Con Garantía	5.090.030	0	0	5.090.030
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,02%	2,02%	Con Garantía	6.044.385	0	0	6.044.385
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	97.036.000-K	Banco Santander Chile	U.F.	Al vencimiento	2,42%	2,42%	Con Garantía	0	2.603.575	0	2.603.575
Total										51.151.853	56.535.205	0	107.687.058

17.4 Otros pasivos financieros - tipo de interés y monedas, corrientes y no corrientes

En el siguiente cuadro se presenta la distribución de los otros pasivos financieros por tipo de interés y moneda:

Tipo moneda	Tipo de interés			
	31-03-2018		31-12-2017	
	Fija M\$	Variable M\$	Fija M\$	Variable M\$
Real Brasileño	98.519	0	1.131.813	0
UF	0	164.026.955	0	195.321.011
Total	98.519	164.026.955	1.131.813	195.321.011

18 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Proveedores de materiales y servicios	5.428.544	5.910.069
Retenciones de contratistas	1.241.401	1.659.470
Retenciones (AFP, impuestos trabajadores, etc.)	568.447	312.554
Provisión de vacaciones	398.523	472.630
Impuestos por pagar	946.524	2.107.632
Otras cuentas por pagar	346.344	840.328
Total	8.929.783	11.302.683

18.1 Estratificación - vencimientos de proveedores

Proveedores pagos al día

Al 31 de marzo de 2018								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	860.501	824.745	1.022	1.022	2.045	22.052	1.711.387	32,56
Servicios	2.735.417	24.637	83.622	11.282	91	50.456	2.905.505	12,77
Otros	22.705	0	0	0	0	0	22.705	7,69
Total	3.618.623	849.382	84.644	12.304	2.136	72.508	4.639.597	

Al 31 de diciembre de 2017								
Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago en M\$						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	Hasta 30 días	31- 60 días	61-90 días	91-120 días	121-180 días	Más-180 días		
Materiales y equipos	409.170	11.987	6.148	0	1.491	19.802	448.598	31,80
Servicios	2.788.937	1.386.807	81.507	11.658	231	61.097	4.330.237	12,74
Otros	5.971	0	0	0	0	0	5.971	7,47
Total	3.204.078	1.398.794	87.655	11.658	1.722	80.899	4.784.806	

Proveedores plazos vencidos

Al 31 de marzo de 2018

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	533.834	0	0	533.834
Servicios	240.253	2.997	0	243.250
Otros	11.863	0	0	11.863
Total	785.950	2.997	0	788.947

Al 31 de diciembre de 2017

Tipo de proveedor	Montos según plazos de pago			Total M\$
	Hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	
Materiales y equipos	441.056	0	0	441.056
Servicios	658.572	2.500	0	661.072
Otros	23.135	0	0	23.135
Total	1.122.763	2.500	0	1.125.263

18.2 Operaciones de confirming

La Sociedad no registra saldos de cuentas por pagar de confirming al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

19 PROVISIONES

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

19.1 Provisiones

Provisiones	Corrientes		No Corrientes	
	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Dividendo provisorio	6.542.762	6.542.762	0	0
Provisión de garantía legal	705.557	784.909	710.086	844.914
Participación en utilidades, bonos	756.765	1.775.097	232.923	282.147
Pagos basados en acciones	2.066.976	1.325.986	823.799	1.068.956
Provisiones por juicio y contingencias	83.304	75.728	232.531	241.988
Otras provisiones	80.277	83.897	0	0
Total	10.235.641	10.588.379	1.999.339	2.438.005

19.1.1 Dividendo provisorio

Se presenta en este ítem al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el registro del 30% de las utilidades líquidas distribuibles del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, por un monto de M\$ 6.542.762.

19.1.2 Provisión de garantía legal

En cumplimiento con la Ley General de Urbanismo y Construcción (Título I, Capítulo III, Artículo 18), Paz Corp S.A. y Subsidiarias, ha constituido una provisión por concepto de garantía sobre eventuales desperfectos a las viviendas vendidas al público.

Los plazos para la utilización de esta provisión se enmarcan dentro de los mismos plazos que establece la norma, diez años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble, cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras. La provisión de garantía legal se constituye al momento de realizada la recepción municipal del bien raíz y ésta se va amortizando en función a una metodología de uso en el tiempo según el tipo de garantía.

19.1.3 Participación en utilidades y bonos (remuneración variable, bonos anuales)

La provisión de remuneración variable de los empleados de la Sociedad se registra mensualmente de acuerdo al cumplimiento de metas y desempeño de la Sociedad. Esta remuneración es pagada anualmente, en el año siguiente de evaluación, una vez aprobada por el Comité de Compensaciones de la Sociedad. Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la provisión por este concepto asciende a M\$ 473.905 y M\$ 1.628.235, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se presenta en este ítem una provisión en el pasivo corriente por bonos de retención para algunos ejecutivos principales por M\$ 282.860 y M\$ 146.862, respectivamente. En el pasivo no corriente esta provisión asciende a M\$ 232.923 y M\$ 282.147, respectivamente.

19.1.4 Pagos basados en acciones

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se presenta un monto en el pasivo corriente de M\$ 2.066.976 y M\$ 1.325.986, respectivamente y en el pasivo no corriente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se presenta un monto de M\$ 823.799 y M\$ 1.068.956, respectivamente, por planes de incentivos a favor del Presidente y Gerente General de la Sociedad, según se detalla en Nota N° 22.

19.1.5 Provisión de juicios y contingencias

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se registró provisión por M\$ 83.304 y M \$ 75.728 respectivamente, correspondiente a litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, según se detalle en Nota N° 30.1.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, se presenta en el pasivo no corriente contingencias con organismos fiscalizadores laborales de la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) por M\$ 232.531 y M\$ 241.988, respectivamente.

19.1.6 Otras provisiones

Al 31 de marzo de 2018 y 31 diciembre de 2017, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) en este ítem presenta M\$ 80.277 y M\$ 83.897 por provisiones de gastos por promesas de compraventa no ejecutadas al cierre del período.

19.2 Movimiento de las provisiones

Al 31 de marzo de 2018

Movimiento en provisiones	Corrientes							No corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2018	6.542.762	784.909	1.775.097	1.325.986	75.728	83.897	10.588.379	844.914	282.147	1.068.956	241.988	2.438.005
Incremento en provisiones existentes		0	236.067	362.798	10.576	0	609.441	0	55.329	133.035	0	188.364
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(214.043)	(236.810)	0	(3.000)	(2.261)	(456.114)	(123)	0	0	(5.521)	(5.644)
Provisión utilizada	0	0	(1.122.142)	0	0	0	(1.122.142)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	(1.359)	(1.359)	(14)	0	0	(3.936)	(3.950)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	134.691	104.553	378.192	0	0	617.436	(134.691)	(104.553)	(378.192)	0	(617.436)
Cambios en provisiones, total	0	(79.352)	(1.018.332)	740.990	7.576	(3.620)	(352.738)	(134.828)	(49.224)	(245.157)	(9.457)	(438.666)
Provisión total, saldo final 31/03/2018	6.542.762	705.557	756.765	2.066.976	83.304	80.277	10.235.641	710.086	232.923	823.799	232.531	1.999.339

Al 31 de diciembre de 2017

Movimiento en provisiones	Corrientes							No corrientes				
	Dividendo provisorio	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Otras provisiones	Total	Por garantías	Por participación en utilidades y bonos	Pagos basados en acciones	Por juicio y contingencias	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 01/01/2017	6.072.082	760.807	1.039.672	530.227	122.902	0	8.525.690	910.878	120.626	151.060	274.877	1.457.441
Incremento en provisiones existentes	6.542.762	279.823	1.733.972	2.914.333	64.374	83.897	11.619.161	531.259	169.168	994.731	6.977	1.702.135
(Decrementos) en provisiones existentes	0	(837.700)	(138.102)	(408)	(111.548)	0	(1.087.758)	(15.137)	0	0	(38.461)	(53.598)
Provisión utilizada	(6.072.082)	0	(868.092)	(2.195.001)	0	0	(9.135.175)	0	0	0	0	0
Incremento (decremento) en el cambio de moneda extranjera	0	0	0	0	0	0	0	(107)	0	0	(1.405)	(1.512)
Trasposos al corriente (no corriente)	0	581.979	7.647	76.835	0	0	666.461	(581.979)	(7.647)	(76.835)	0	(666.461)
Cambios en provisiones, total	470.680	24.102	735.425	795.759	(47.174)	83.897	2.062.689	(65.964)	161.521	917.896	(32.889)	980.564
Provisión total, saldo final 31/12/2017	6.542.762	784.909	1.775.097	1.325.986	75.728	83.897	10.588.379	844.914	282.147	1.068.956	241.988	2.438.005

20 OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de este rubro correspondiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Detalle de pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-03-2018		31-12-2017	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
	M\$	M\$	M\$	M\$
Anticipos de clientes por promesas de compraventa	10.563.068	5.923.089	12.569.038	8.024.065
Ingreso anticipado para futura garantía legal	0	606.418	0	437.363
Ingreso anticipado de filial Brasil	0	13.880	0	9.338
Total	10.563.068	6.543.387	12.569.038	8.470.766

El movimiento de este rubro al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
Saldo pasivos no financieros corrientes y no corrientes	21.039.804	26.773.801
Adiciones	6.723.184	18.242.901
Imputación a resultados	(10.656.533)	(23.976.898)
Total	17.106.455	21.039.804

21 PATRIMONIO NETO

21.1 Capital suscrito y pagado

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado de Paz Corp S.A. asciende a M\$ 52.492.611 y está representado por 283.369.203 acciones sin valor nominal.

21.2 Número de acciones suscritas y pagadas

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el detalle es el siguiente:

Número de acciones suscritas y pagadas	31-03-2018	31-12-2017
Saldo inicial	283.369.203	283.369.203
Total	283.369.203	283.369.203

21.3 Gestión de capital

El patrimonio de la Sociedad corresponde a la suma del capital emitido, ganancias (pérdidas) acumuladas, primas de emisión y otras reservas. Si a lo anterior se le suma el patrimonio de las participaciones no controladoras se obtiene el patrimonio total.

La gestión de capital tiene como fin asegurar y mantener el crecimiento del valor económico de la Sociedad de forma sostenible en el tiempo, con el fin de maximizar la rentabilidad a los accionistas y lograr que la Sociedad sea percibida como una buena alternativa de inversión del sector inmobiliario en Chile.

La Sociedad gestiona su estructura de capital y realiza cambios en función de las condiciones económicas y definiciones estratégicas al largo plazo. Para mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad puede modificar el porcentaje del pago de dividendos a los accionistas y/o emitir nuevas acciones.

No se realizaron cambios en los objetivos, políticas o procedimientos relacionados con la estructura de capital durante los ejercicios 2018 y 2017.

21.4 Dividendos

Al 31 de diciembre de 2017, se registró como dividendo provisorio un monto de M\$ 6.542.762 equivalente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 26 de abril de 2017 se aprobó distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 29 por acción. Lo anterior, significa la distribución de un dividendo definitivo equivalente aproximadamente al 40,6% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2016, que ascendió a M\$ 20.240.273, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 8.217.707. El referido dividendo fue puesto a disposición de los accionistas a contar del día 26 de mayo de 2017. El mayor dividendo aprobado significó un cargo en el patrimonio de la Sociedad en el abril de 2017 por M\$ 2.145.625.

21.5 Otras reservas

Al 31 de marzo de 2018

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2018	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)
Diferencia de cambio de conversión, Perú	(446.460)	0	(446.460)
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	(155.848)	0	(155.848)
Total de cambios en patrimonio	(602.308)	0	(602.308)
Saldo final período actual 31/03/2018	(2.931.104)	(162.502)	(3.093.606)

Al 31 de marzo de 2017

Estado de cambio en el patrimonio	Reservas por diferencia de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2017	1.002.906	(445.838)	557.068
Diferencia de cambio de conversión, Perú	874.325	0	874.325
Diferencia de cambio de conversión, Brasil	298.406	0	298.406
Incremento (disminución) otros cambios (1)	0	(292.319)	(292.319)
Total de cambios en patrimonio	1.172.731	(292.319)	880.412
Saldo final período actual 31/03/2017	2.175.637	(738.157)	1.437.480

- (1) Con fecha 18 de enero de 2017, la filial peruana Paz Centenario S.A. compró en un precio de US\$ 8.400.000 el 33,33% de la participación que Global Investments Capital Assets S. de R.L. (en adelante "Global") tenía en la sociedad Villa Club S.A. (sociedad dedicada al desarrollo de casas en Perú). De esta manera, a contar de la fecha señalada, la participación de Paz Centenario S.A. en Villa Club S.A. pasó de un 66,67% a un 100%.

A su vez, con fecha 18 de enero de 2017, Global se comprometió a comprar mediante contrato de Fideicomiso, 192.788,43 mts² de un terreno ubicado en el municipio de El Callao a Villa Club S.A. en un precio de US\$ 8.400.000 (esta compra se materializó el 11 de enero de 2018). Las dos transacciones anteriormente mencionadas no tienen efecto en la caja neta consolidada de Paz Centenario S.A.

21.6 Distribución de accionistas

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los principales accionistas se detallan a continuación:

Razón Social	31-03-2018		31-12-2017	
	Cantidad de acciones	% propiedad	Cantidad de acciones	% propiedad
Inversiones Quantum Ltda.	34.673.254	12,24%	34.673.254	12,24%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversiones	31.467.708	11,10%	31.948.137	11,27%
Inversiones Globus Ltda.	31.322.369	11,05%	31.322.369	11,05%
BTG Pactual Small Cap Chile Fondo de Inversión	31.229.725	11,02%	31.229.725	11,02%
Inversiones Brakers Ltda.	28.663.544	10,12%	28.663.544	10,12%
Siglo XXI Fondo de Inversión	27.681.951	9,77%	27.681.951	9,77%
Inversiones B y J Ltda.	27.150.280	9,58%	27.150.280	9,58%
Fondo de Inversión Santander Small Cap	10.419.487	3,68%	9.018.775	3,18%
Chile Fondo de Inversiones Small Cap	8.220.411	2,90%	10.047.352	3,55%
Banco de Chile por cuenta de terceros no residentes	7.187.960	2,54%	7.164.691	2,53%
Banchile Administradora General de Fondos S.A.	3.796.467	1,34%	3.823.744	1,35%
BCI Small Cap Chile Fondo de Inversión	3.774.546	1,33%	3.888.983	1,37%

21.7 Participaciones no controladoras

Rut	Nombre de la subsidiaria	País de origen	Porcentaje de participación no controlados	Participaciones no controladoras			
				31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	31-12-2017	01-01-2017 al 31-03-2017
				Patrimonio M\$	Resultados M\$	Patrimonio M\$	Resultados M\$
76.029.672-4	Inmobiliaria PDV 70 SPA.	Chile	35,00%	74.482	3.050	71.433	497.693
76.039.317-7	Inmobiliaria PK 67 S.A.	Chile	33,33%	167.625	(10.312)	177.937	(29.505)
76.442.267-8	Inmobiliaria Arboleda SPA (1)	Chile	50,00%	0	0	3.178.280	(10.424)
76.218.467-2	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 60 S.A.	Chile	40,00%	8.978	(381)	9.359	(4.728)
76.321.336-6	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 S.A.	Chile	10,00%	119.305	(2.118)	121.422	(864)
76.321.343-9	Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 70 S.A.	Chile	30,00%	834.368	5.195	829.173	123.116
76.361.372-0	Inmobiliaria PW 75 SPA	Chile	25,00%	413.915	(12.785)	426.701	228.894
76.594.657-3	Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Chile	25,00%	2.027.588	3.334	2.024.254	(2.196)
76.748.842-4	Inmobiliaria FP 75 SPA	Chile	25,00%	(31.196)	(23.402)	(7.796)	0
76.777.428-1	Inmobiliaria y Constructora SP 90 SPA	Chile	10,00%	737	(261)	999	0
0-E	Aricanduva Strip Center Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	Brasil	20,00%	306.113	8.332	414.389	34.125
Total participaciones no controladoras				3.921.915	(29.348)	7.246.151	836.111

(1) Durante marzo 2018, Inmobiliaria Paz SPA, accionista contralor de Inmobiliaria Arboleda SPA, vendió el 10% de sus acciones, perdiendo el control para consolidar dicha sociedad.

21.8 Utilidad líquida distribuible

Conforme a lo dispuesto por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), en Circular N° 1983 de fecha 30 de julio de 2010, y en consideración a que Paz Corp S.A. decidió adoptar las normas internacionales de información financiera por primera vez, el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre de 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuible. Como política para el cálculo de la utilidad líquida distribuible, la Sociedad deducirá del ítem "Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora", presentado en el Estado de Resultados Integrales, aquellas variaciones significativas del valor razonable de los activos y pasivos que no estén realizadas.

22 POLÍTICA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES

Plan 1 (2012-2016): Con fecha 23 de abril de 2012 en Junta General de Accionistas se aprobó el otorgamiento de un plan de incentivos en base a opciones de compra de acciones a favor del Presidente de la Sociedad por la cantidad de 7.040.480 acciones (plan 1), al precio del ejercicio de \$ 238 por acción. Con fecha 16 de mayo de 2016, el Presidente de la Sociedad notificó el ejercicio de su derecho a suscribir 6.283.729 acciones de Paz Corp S.A., de acuerdo al contrato de incentivo de fecha 27 de abril de 2012. Según lo establecido en dicho contrato, dado que al momento de notificación del ejercicio, la Sociedad no contaba con acciones en cartera disponibles para destinar al cumplimiento de dicho ejercicio de compra, la Sociedad procedió a efectuar una compensación en dinero según se detalla al final de esta nota. Al 31 de marzo de 2018 este contrato se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos de acciones por suscribir y/o devengar.

Con fecha 6 de noviembre de 2012 el Directorio acordó otorgar un plan de incentivos en base a opciones de compra de acciones a su Gerente General (plan 1) por la cantidad de (i) 5.632.384 acciones al precio de ejercicio de \$ 256,38 por acción y, (ii) 1.689.716 acciones sujetas al cumplimiento de ciertas metas de desempeño, al precio de ejercicio de \$ 256,38 por acción. Con fecha 16 de mayo de 2016, el Gerente General de la Sociedad notificó el ejercicio de su derecho a suscribir 4.392.862 acciones de Paz Corp S.A., de acuerdo al contrato de incentivo de fecha 23 de enero de 2013. Según lo establecido en dicho contrato, dado que al momento de notificación del ejercicio, la Sociedad no contaba con acciones en cartera disponibles para destinar al cumplimiento de dicho ejercicio de compra, la Sociedad procedió a efectuar una compensación en dinero según se detalle al final de esta nota. Al 31 de marzo de 2018 este contrato se encuentra totalmente ejecutado no habiendo saldos de acciones por suscribir y/o devengar.

Plan 2 (2016-2020): En Junta General de Accionistas de fecha 27 de abril de 2016, se aprobó un nuevo plan de incentivo para el Presidente de la Sociedad para el período 2016-2020 (plan 2) que consiste en el otorgamiento de opciones por hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad, que se devengarán en 4 parcialidades anuales por 1.760.120 acciones cada una, el 31 de marzo de los años 2017, 2018, 2019 y 2020. El precio de ejercicio se estableció en \$ 385,06 por acción, el cual se determinó de acuerdo al precio promedio ponderado de la acción de la Sociedad en la Bolsa de Comercio de Santiago entre el 2 de enero de 2016 y el 31 de marzo de 2016.

Con fecha 6 de septiembre de 2016 el Directorio de la Sociedad, acordó otorgar al Gerente General un nuevo plan de retención e incentivos para el período 2016-2020 (plan 2) que consiste en el otorgamiento de opciones por hasta 7.040.480 acciones de la Sociedad a un precio de ejercicio de \$ 367,37, precio promedio ponderado de la acción durante los 60 días calendarios comprendidos entre el 26 de junio y 24 de agosto de 2016. Este plan se devengará en parcialidades iguales de 1.760.120 acciones cada una, el 6 de septiembre de los años 2017, 2018, 2019 y 2020.

Relacionado con los planes de incentivos antes señalados, al 31 de marzo de 2018 y 2017, se reconoció en resultado un cargo por M\$ 495.833 y M\$ 506.280, respectivamente, según el siguiente detalle:

Detalle	31-03-2018 M\$	31-03-2017 M\$
Presidente del directorio (plan 1)	0	0
Presidente del directorio (plan 2)	(309.261)	(333.243)
Gerente General (plan 1)	0	408
Gerente General (plan 2)	(186.572)	(173.445)
Total	(495.833)	(506.280)

Los principales supuestos utilizados para la determinación del valor justo de las opciones que es reconocido como gasto de remuneraciones en el período de devengo de las mismas son los siguientes:

Detalle	Plan	Plan
	Presidente Directorio	Gerente General
Rendimiento de dividendo (%)	5,00%	5,00%
Volatilidad esperada (%)	41,55%	41,55%
Tasa de interés libre de riesgo (%)	4,02%	4,02%
Precio acción medio ponderado (de 60 días: desde el 31-01-18 al 31-03-18) (\$)	\$1.007	\$1.007
Plazo remanente de devengamiento Plan 1	0 días	0 días
Plazo remanente de devengamiento Plan 2	731 días	890 días
Período de ejercicio cubierto plan 2	31-03-2018 al 30-06-2020	31-03-2018 al 31-12-2021
Nombre del modelo	Black-Scholes	Black-Scholes

La vida esperada de las opciones está basada en los plazos en que la Administración espera que las opciones sean ejercidas por los beneficiarios y no es necesariamente indicativa de patrones de ejercicio que podrían ocurrir. La volatilidad esperada refleja la suposición que la volatilidad histórica es indicativa de tendencias futuras, que también puede no necesariamente ser el resultado real.

La Sociedad usó un método simplificado para determinar el plazo esperado, basado en el promedio de la vida contractual original y el período de devengamiento. La Administración estima que este método simplificado puede ser usado debido a que las opciones sobre acciones de Paz Corp S.A. otorgadas a ejecutivos tienen las siguientes características:

- Su ejercicio está sujeto solamente a la condición de prestar servicios hasta la fecha de devengamiento, inclusive, y al cumplimiento de ciertas metas.
- Si un beneficiario deja de prestar servicios antes de la fecha de irrevocabilidad ("vesting"), el beneficiario anula o renuncia a las opciones sobre acciones;
- Si un beneficiario deja de prestar servicios después de la fecha de irrevocabilidad, el beneficiario tiene un plazo limitado para ejercitar la opción; y
- No se puede establecer una cobertura sobre la opción y la opción es intransferible.

El movimiento del ejercicio de las opciones vigentes, los precios de ejercicio promedio ponderados de las opciones y la vida contractual promedio de las opciones vigentes al 31 de marzo de 2018, de los planes mencionados precedentemente, son las siguientes:

Plan total	N° de Opciones Plan 1 2012-2016	N° de Opciones Plan 2 2016-2020
A todo evento	12.672.864	14.080.960
Sujeta a cumplimiento de metas	1.689.716	0
Total	14.362.580	14.080.960

Detalle	N° de Opciones Plan 1	N° de Opciones Plan 2
Ejercidas	13.598.188	3.520.240
Perdidas por subcumplimiento de metas	764.392	0
Devengadas disponibles para ser ejercidas	0	1.760.120
Por devengar	0	8.800.600
Total	14.362.580	14.080.960

Detalle N° Opciones por devengar	Total al 31-03-2018	Total al 31-12-2017
A todo evento	8.800.600	10.560.720
Total por devengar	8.800.600	10.560.720

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen acciones por devengar del plan 1.

Movimiento N° Opciones (Al 31-03-2018)	N° de Opciones Plan 1	N° de Opciones Plan 2
Devengadas a todo evento	12.672.864	5.280.360
Devengadas por metas	925.324	0
Ejercidas (1)	(13.598.188)	(3.520.240)
Total devengadas disponibles para ser ejercidas	0	1.760.120

(1) El detalle de las opciones ejercidas durante los ejercicios 2017 y las respectivas compensaciones, relacionados con los contratos suscritos por el Presidente y el Gerente General es el siguiente:

2017

Ejecutivos	N° opciones ejercidas	Precio ejercicio opción \$	Precio medio ponderado \$	Diferencia \$	Total M\$
Presidente Directorio (plan 2)	1.760.120	385,06	794,04	408,98	719.855
Gerente General (plan 1)	1.408.096	256,38	497,51	241,13	339.534
Gerente General (plan 2)	1.760.120	367,37	1.012,56	645,19	1.135.612
Total	4.928.336				2.195.001

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los pasivos financieros (pago basado en acciones) con técnicas de valuación:

- Nivel 1: Los precios cotizados en un mercado para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2: Supuestos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en el nivel 1 y que son observables para activos o pasivos, ya sea directamente (como precio) o indirectamente (es decir, derivado de un precio).
- Nivel 3: Supuestos para activos o pasivos que no están basados en información observable directamente en el mercado.

Al 31 de marzo de 2018, no han existido transferencias de ítems en la forma de medir el valor razonable, por lo que estos pasivos fueron medidos usando el nivel 2 de la jerarquía.

23 INGRESOS

23.1 Ingresos de actividades ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

Ingresos ordinarios	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Venta de inmuebles (1)	35.065.875	45.246.729
Venta de servicios profesionales	761.687	662.827
Venta terrenos (2)	2.141.604	1.376.020
Otros arriendos	207.836	144.806
Total ingresos ordinarios	38.177.002	47.430.382

(1) Incluye ventas de vivienda, oficinas y locales comerciales.

(2) En este ítem al 31 de marzo de 2018 y 2017, se presenta el devengamiento del ingreso (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 214.394 y M\$ 1.376.020, respectivamente, producto de la venta en ejercicios anteriores de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como ingreso a marzo de 2018 M\$ 1.927.210, equivalente a la utilidad generada en la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

23.2 Otros ingresos por función

El siguiente es el detalle para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

Otros ingresos por función	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Multas por desistimientos	62.570	191.670
Otros ingresos de operación	147	0
Total otros ingresos por función	62.717	191.670

24 COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES

El siguiente es el detalle del costo de ventas y gastos de administración para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

24.1 Costo de ventas

Costo de ventas	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Costo de venta de inmuebles	23.632.253	32.926.605
Costo de servicios profesionales	149.640	184.395
Costo de terreno (1)	1.175.836	1.064.568
Total costo de ventas	24.957.729	34.175.568

(1) En este ítem al 31 de marzo de 2018 y 2017, se presenta el devengamiento del costo (asociado a utilidad no realizada) por M\$ 147.937 y M\$ 1.064.568, respectivamente, producto de la venta de terrenos a sociedades con socios minoritarios, cuyos proyectos se encuentran actualmente escriturando a clientes. Adicionalmente, se reconoce como costo a marzo de 2018 M\$ 1.027.899, equivalente al costo generado por la venta de terrenos de Inmobiliaria Paz SPA a sociedades con socios minoritarios.

24.2 Gastos de administración

Gastos de administración	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Remuneraciones, asesorías y honorarios	1.263.239	1.135.434
Planes de incentivos basados en acciones	495.833	506.280
Gastos de comercialización	208.577	327.192
Gastos de mantención de stock	174.419	243.628
Patentes y permisos	239.579	277.141
Gastos de post venta	24.049	20.430
Gastos de oficina y otros gastos generales	472.475	570.293
Depreciación del activo fijo	86.642	76.444
Amortización de intangible	105.846	103.492
Total gastos de administración	3.070.659	3.260.334

25 RESULTADOS FINANCIEROS

El siguiente es el detalle del resultado financiero para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

Resultado financiero	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-12-2017 M\$
Intereses activos financieros	143.528	180.025
Otros ingresos financieros de empresas relacionadas	0	0
Otros ingresos financieros	1.939	4.927
Total ingresos financieros	145.467	184.952
Gastos por préstamos bancarios	(940.312)	(1.449.805)
Gastos financieros activados	855.488	1.194.506
Otros gastos	(229.801)	(48.311)
Total costos financieros	(314.625)	(303.610)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancario, anticipo de clientes y otros	(1.269.551)	(801.731)
Resultados por unidades de reajuste por préstamos bancarios activados	1.136.865	699.418
Resultados por unidades de reajuste por anticipo de clientes activados	137.964	106.486
Resultados por unidades de reajuste	5.278	4.173
Diferencias de cambio		
(Negativa) positiva	(60.348)	80.992
Total diferencias de cambio	(60.348)	80.992
Total resultado financiero	(224.228)	(33.493)

26 OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

El siguiente es el detalle de otras ganancias (pérdidas) para ejercicios terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017.

Otras ganancias (pérdidas)	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Donaciones	(11.504)	0
Multas tributarias	(165)	0
Otros ganancias (pérdidas)	47.008	47.375
Total otras pérdidas	35.339	47.375

27 RESULTADO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de marzo de 2018 y 2017, se procedió a calcular y contabilizar la renta líquida imponible con una tasa del 27% y un 25,5%, respectivamente con base en lo dispuesto por la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial con fecha 29 de diciembre de 2014.

Durante los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017, se originó un cargo a resultado por impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 2.207.328 y M\$ 2.118.011, respectivamente.

El cargo a resultados por impuesto a las ganancias para los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2018 y 2017, se detalla como sigue:

Gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(3.105.792)	(2.121.947)
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias, neto, total	(3.105.792)	(2.121.947)
Ingreso (gasto) diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias	898.464	3.936
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	898.464	3.936
Total gastos por impuestos a las ganancias	(2.207.328)	(2.118.011)

Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias

Ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias por partes extranjera y nacional (presentación)	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes, neto, extranjero	(41.981)	(71.832)
Gasto por impuestos corrientes, neto, nacional	(3.063.811)	(2.050.115)
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	(3.105.792)	(2.121.947)
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, nacional	898.464	3.936
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos, neto, total	898.464	3.936
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.207.328)	(2.118.011)

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva para los ejercicios al 31 de marzo de 2018 y 2017.

Conciliación del gasto por impuestos a las ganancias	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(2.672.393)	(2.553.558)
Diferencias permanentes	488.004	410.946
Otro Incremento en cargo por impuestos legales	(22.939)	24.601
Ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal, total	465.065	435.547
Gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	(2.207.328)	(2.118.011)

28 UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Sociedad y mantenidas como acciones de tesorería.

	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Ganancia atribuible a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto de la controladora	7.719.772	7.059.834
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	7.719.772	7.059.834
Promedio ponderado de número de acciones, básico	283.369.203	283.369.203
Ganancias básicas por acción (\$ por acción)	27,24	24,91

No existen transacciones o conceptos que generen efecto dilutivo.

29 INFORMACIÓN POR SEGMENTO

A partir del 1 de enero de 2013 se elimina el concepto “Activos controlados conjuntamente” y la posibilidad de consolidar proporcionalmente con la entrada en vigencia de la NIIF 11 “acuerdos conjuntos” emitida en mayo del 2011, que reemplaza a la NIC 31 “Negocios Conjuntos” y SIC 13 “Entidades Controladas Conjuntamente-Aportaciones Monetarias de los Participantes”. Sin embargo, estos criterios son representativos para la toma de decisiones y la gestión del negocio, por lo cual la Administración utiliza el criterio de segmentación geográfica incluyendo “Negocios Conjuntos”, considerando los países en que la Sociedad tiene operaciones y están alocados sus activos. Al 31 de marzo de 2018 y 2017, la Sociedad cuenta con operaciones en Chile, Perú y Brasil.

La nota de segmentación incluye los estados financieros con Negocios Conjuntos de:

País	Estado financiero	Porcentaje de participación	
		31-03-2018	31-12-2017
Chile	Inmobiliaria PC 50 SPA	50,00%	50,00%
Chile	Inmobiliaria Arboleda SPA(1)	50,00%	0
Perú	Paz Centenario S.A. y Filial	50,00%	50,00%

(1) En marzo de 2018, Inmobiliaria Paz SPA vendió el 10% de las acciones de Inmobiliaria Arboleda SPA, con lo cual a contar de esa fecha, la participación de Inmobiliaria Paz SPA en Inmobiliaria Arboleda SPA pasó de un 60% a un 50%.

La información por segmentos por área geográfica correspondiente a los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017; y los resultados integrales correspondientes a los períodos de tres meses al 31 de marzo de 2018 y 2017, son los siguientes:

29.1 Estados de situación financiera

Al 31 de marzo de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	23.389.015	931.484	452.870	0	24.773.369	(2.284.580)	22.488.789
Otros activos financieros, corrientes	0	1.669.290	351.012	0	2.020.302	(1.669.290)	351.012
Otros activos no financieros, corrientes	15.449.707	441.404	170.413	0	16.061.524	(3.270.068)	12.791.456
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	15.097.156	3.624.715	420.129	0	19.142.000	(5.969.082)	13.172.918
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.525.082	0	67.601	(102.163)	1.490.520	1.041.072	2.531.592
Inventarios, corrientes	112.800.860	18.895.244	9.329.673	0	141.025.777	(37.087.911)	103.937.866
Activos por impuestos, corrientes	967.080	0	147.076	0	1.114.156	0	1.114.156
Total Activos Corrientes	169.228.900	25.562.137	10.938.774	(102.163)	205.627.648	(49.239.859)	156.387.789
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	983.284	0	0	0	983.284	(98.849)	884.435
Derechos por cobrar, no corrientes	1.277.601	0	0	0	1.277.601	0	1.277.601
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	48.287.251	0	0	(45.898.492)	2.388.759	2.388.760	4.777.519
Inventarios, no corrientes	174.270.984	12.078.915	912.750	0	187.262.649	(22.317.904)	164.944.745
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	38.950.378	38.950.378
Activos intangibles distintos de la plusvalía	442.139	45.849	6.420	0	494.408	(45.849)	448.559
Propiedades, planta y equipo	829.415	173.094	22.610	0	1.025.119	(256.042)	769.077
Activos por impuestos diferidos	8.692.470	981.071	116.781	0	9.790.322	(932.301)	8.858.021
Total Activos No Corrientes	234.783.144	13.278.929	1.058.561	(45.898.492)	203.222.142	17.688.193	220.910.335
TOTAL DE ACTIVOS	404.012.044	38.841.066	11.997.335	(46.000.655)	408.849.790	(31.551.666)	377.298.124

Al 31 de diciembre de 2017	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
ACTIVOS	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
ACTIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	21.547.285	2.150.291	1.407.851	0	25.105.427	(2.305.543)	22.799.884
Otros activos financieros, corrientes	0	1.883.179	71.444	0	1.954.623	(1.883.179)	71.444
Otros activos no financieros, corrientes	19.303.311	693.694	170.914	0	20.167.919	(693.692)	19.474.227
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18.113.569	4.784.744	556.149	0	23.454.462	(4.784.767)	18.669.695
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	97.486	15.667	67.601	(74.237)	106.517	75.184	181.701
Inventarios, corrientes	125.689.235	18.619.091	10.897.413	0	155.205.739	(18.619.091)	136.586.648
Activos por Impuestos, corrientes	2.526.212	0	123.791	0	2.650.003	0	2.650.003
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	0	35.305	0	0	35.305	(35.305)	0
Total Activos Corrientes	187.277.098	28.181.971	13.295.163	(74.237)	228.679.995	(28.246.393)	200.433.602
ACTIVOS NO CORRIENTES							
Otros activos no financieros, no corrientes	728.146	0	0	0	728.146	(97.997)	630.149
Derechos por cobrar, no corrientes	1.375.724	0	0	0	1.375.724	0	1.375.724
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	50.593.433	0	0	(49.977.076)	616.357	0	616.357
Inventarios, no corrientes	175.105.118	13.493.041	928.200	0	189.526.359	(22.799.827)	166.726.532
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	0	35.175.023	35.175.023
Activos intangibles distintos de la plusvalía	531.811	49.912	8.084	0	589.807	(49.912)	539.895
Propiedades, planta y equipo	953.421	148.495	26.067	0	1.127.983	(154.768)	973.215
Activos por impuestos diferidos	7.917.142	1.396.607	134.669	0	9.448.418	(1.154.897)	8.293.521
Total Activos No Corrientes	237.204.795	15.088.055	1.097.020	(49.977.076)	203.412.794	10.917.622	214.330.416
TOTAL DE ACTIVOS	424.481.893	43.270.026	14.392.183	(50.051.313)	432.092.789	(17.328.771)	414.764.018

29.1 Estados de situación financiera (continuación)

Al 31 de marzo de 2018	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	73.142.076	3.658.609	98.519	0	76.899.204	(17.006.170)	59.893.034
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.728.374	1.269.520	429.209	0	10.427.103	(1.497.320)	8.929.783
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	255.087	39.562	553	(102.163)	193.039	23.757	216.796
Otras provisiones, corrientes	10.085.798	0	149.843	0	10.235.641	0	10.235.641
Pasivos por impuestos, corrientes	3.144.366	15.646	278	0	3.160.290	(15.645)	3.144.645
Otros pasivos no financieros, corrientes	10.673.936	2.892.330	1.499.347	0	15.065.613	(4.502.545)	10.563.068
Total Pasivos Corrientes	106.029.637	7.875.667	2.177.749	(102.163)	115.980.890	(22.997.923)	92.982.967
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	111.972.467	0	0	0	111.972.467	(7.740.027)	104.232.440
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.766.751	34.469.137	11.429.355	(45.898.492)	8.766.751	(612.972)	8.153.779
Otras provisiones, no corrientes	1.765.959	0	233.380	0	1.999.339	0	1.999.339
Otros pasivos no financieros, no corrientes	6.529.506	200.744	13.881	0	6.744.131	(200.744)	6.543.387
Total Pasivos No Corrientes	129.034.683	34.669.881	11.676.616	(45.898.492)	129.482.688	(8.553.743)	120.928.945
TOTAL PASIVOS	235.064.320	42.545.548	13.854.365	(46.000.655)	245.463.578	(31.551.666)	213.911.912
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	102.042.296	(2.966.661)	(170.922)	0	98.904.713	0	98.904.713
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(361.564)	(738.821)	(1.993.221)	0	(3.093.606)	0	(3.093.606)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	165.331.922	(3.704.482)	(2.163.143)	0	159.464.297	0	159.464.297
Participaciones no controladoras	3.615.802	0	306.113	0	3.921.915	0	3.921.915
Patrimonio Total	168.947.724	(3.704.482)	(1.857.030)	0	163.386.212	0	163.386.212
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	404.012.044	38.841.066	11.997.335	(46.000.655)	408.849.790	(31.551.666)	377.298.124

Al 31 de diciembre de 2017	"Negocios Conjuntos"					Conciliación	NIIF
LINEA DE NEGOCIO	Chile	Perú	Brasil	Ajustes	Totales	Ajustes	Totales
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2017
PASIVOS CORRIENTES	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	87.633.953	5.020.095	1.131.812	0	93.785.860	(5.020.094)	88.765.766
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10.850.976	4.115.250	475.351	0	15.441.577	(4.138.894)	11.302.683
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.860.099	31.962	553	(74.237)	1.818.377	26.164	1.844.541
Otras provisiones, corrientes	10.431.215	0	157.165	0	10.588.380	(1)	10.588.379
Pasivos por impuestos, corrientes	3.160.327	15.270	0	0	3.175.597	(15.271)	3.160.326
Otros pasivos no financieros, corrientes	10.904.187	1.190.939	1.664.849	0	13.759.975	(1.190.937)	12.569.038
Total Pasivos Corrientes	124.840.757	10.373.516	3.429.730	(74.237)	138.569.766	(10.339.033)	128.230.733
PASIVOS NO CORRIENTES							
Otros pasivos financieros, no corrientes	113.720.490	0	0	0	113.720.490	(6.033.432)	107.687.058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10.147.598	35.775.377	12.398.573	(49.977.076)	8.344.472	0	8.344.472
Otras provisiones, no corrientes	2.195.030	0	242.975	0	2.438.005	0	2.438.005
Pasivo por impuestos diferidos	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos no financieros, no corrientes	8.461.427	956.307	9.338	0	9.427.072	(956.306)	8.470.766
Total Pasivos No Corrientes	134.524.545	36.731.684	12.650.886	(49.977.076)	133.930.039	(6.989.738)	126.940.301
TOTAL PASIVOS	259.365.302	47.105.200	16.080.616	(50.051.313)	272.499.805	(17.328.771)	255.171.034
PATRIMONIO NETO							
Capital emitido	52.490.611	1.000	1.000	0	52.492.611	0	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	94.995.202	(3.543.813)	(266.448)	0	91.184.941	0	91.184.941
Primas de emisión	11.160.579	0	0	0	11.160.579	0	11.160.579
Otras reservas	(361.563)	(292.361)	(1.837.374)	0	(2.491.298)	0	(2.491.298)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	158.284.829	(3.835.174)	(2.102.822)	0	152.346.833	0	152.346.833
Participaciones no controladoras	6.831.762	0	414.389	0	7.246.151	0	7.246.151
Patrimonio Total	165.116.591	(3.835.174)	(1.688.433)	0	159.592.984	0	159.592.984
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	424.481.893	43.270.026	14.392.183	(50.051.313)	432.092.789	(17.328.771)	414.764.018

29.2 Estados de resultados

Al 31 de marzo de 2018

LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"				Cconciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	33.349.856	1.684.247	1.701.857	36.735.960	(1.670.085)	35.065.875
Ingresos de actividades ordinarias servicios	761.687	0	0	761.687	0	761.687
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	2.141.604	0	0	2.141.604	0	2.141.604
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	207.836	0	0	207.836	0	207.836
Costo de ventas	(23.558.190)	(1.278.322)	(1.389.809)	(26.226.321)	1.268.592	(24.957.729)
Ganancia bruta	12.902.793	405.925	312.048	13.620.766	(401.493)	13.219.273
Otros ingresos, por función	50.034	1.575.349	12.683	1.638.066	(1.575.349)	62.717
Gastos de administración	(2.918.247)	(541.403)	(205.963)	(3.665.613)	594.954	(3.070.659)
Otros gastos, por función	0	(1.099.235)	0	(1.099.235)	1.099.235	0
Otras ganancias (pérdidas)	35.869	(166)	(364)	35.339	0	35.339
Ingresos financieros	128.985	15.229	25.591	169.805	(24.338)	145.467
Costos financieros	(131.498)	(59.235)	(183.446)	(374.179)	59.554	(314.625)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(124.690)	(124.690)
Diferencias de cambio	(21.757)	16.124	(39.527)	(45.160)	(15.188)	(60.348)
Resultado por unidades de reajuste	(6.923)	0	0	(6.923)	12.201	5.278
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	10.039.256	312.588	(78.978)	10.272.866	(375.114)	9.897.752
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.118.282)	(404.290)	(59.870)	(2.582.442)	375.114	(2.207.328)
Ganancia (pérdida)	7.920.974	(91.702)	(138.848)	7.690.424	0	7.690.424
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	(37.680)	0	8.332	(29.348)	0	(29.348)
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	7.958.654	(91.702)	(147.180)	7.719.772	0	7.719.772

Al 31 de marzo de 2017

LINEA DE NEGOCIO	"Negocios Conjuntos"				Cconciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajuste	Totales
	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017
ESTADO DE RESULTADOS	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias inmuebles	42.150.281	1.455.933	3.088.690	46.694.904	(1.448.175)	45.246.729
Ingresos de actividades ordinarias servicios	662.827	0	0	662.827	0	662.827
Ingresos de actividades ordinarias venta terrenos	1.376.020	0	0	1.376.020	0	1.376.020
Ingresos de actividades ordinarias otros arriendos	144.806	0	0	144.806	0	144.806
Costo de ventas	(32.003.316)	(1.065.705)	(2.164.494)	(35.233.515)	1.057.947	(34.175.568)
Ganancia bruta	12.330.618	390.228	924.196	13.645.042	(390.228)	13.254.814
Otros ingresos, por función	153.521	25.404	38.149	217.074	(25.404)	191.670
Gastos de administración	(2.971.130)	(630.344)	(296.753)	(3.898.227)	637.893	(3.260.334)
Otros gastos, por función	0	(78.844)	0	(78.844)	78.844	0
Otras ganancias (pérdidas)	47.375	0	0	47.375	0	47.375
Ingresos financieros	162.567	10.319	40.761	213.647	(28.695)	184.952
Costos financieros	(291.463)	(93.120)	(11.868)	(396.451)	92.841	(303.610)
Participación en las ganancias de asociadas utilizando el método de la participación	0	0	0	0	(186.076)	(186.076)
Diferencias de cambio	(17.178)	72.759	98.170	153.751	(72.759)	80.992
Resultado por unidades de reajuste	4.286	0	0	4.286	(113)	4.173
Ganancia (Pérdida) del segmento sobre el que se informa, antes de impuesto	9.418.596	(303.598)	792.655	9.907.653	106.303	10.013.956
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.035.359)	122.423	(98.772)	(2.011.708)	(106.303)	(2.118.011)
Ganancia (pérdida)	7.383.237	(181.175)	693.883	7.895.945	0	7.895.945
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	801.986	0	34.125	836.111	0	836.111
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	6.581.251	(181.175)	659.758	7.059.834	0	7.059.834

29.2 Estados de resultados (continuación)

Al 31 de marzo de 2018						
Conceptos	Chile	"Negocios Conjuntos"		Totales	Conciliación	NIIF
	01-01-2018 al	Perú	Brasil	01-01-2018 al	Ajuste	Totales
	31-03-2018	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al	01-01-2018 al
	M\$	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018	31-03-2018
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	128.985	15.229	25.591	169.805	(24.338)	145.467
Total	128.985	15.229	25.591	169.805	(24.338)	145.467
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	83.619	11.052	3.023	97.694	(11.052)	86.642
Total	83.619	11.052	3.023	97.694	(11.052)	86.642
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	104.290	3.384	1.556	109.230	(3.384)	105.846
Total	104.290	3.384	1.556	109.230	(3.384)	105.846

Al 31 de marzo de 2017						
Conceptos	Chile	"Negocios Conjuntos"		Totales	Conciliación	NIIF
	01-01-2017 al	Perú	Brasil	01-01-2017 al	Ajuste	Totales
	31-03-2017	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al	01-01-2017 al
	M\$	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017	31-03-2017
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos por Intereses Segmento	162.567	10.319	40.761	213.647	(28.695)	184.952
Total	162.567	10.319	40.761	213.647	(28.695)	184.952
Depreciación por Segmento (Gastos de Administración)	75.372	17.504	1.072	93.948	(17.504)	76.444
Total	75.372	17.504	1.072	93.948	(17.504)	76.444
Amortización por Segmento (Gastos de Administración)	101.740	2.223	1.752	105.715	(2.223)	103.492
Total	101.740	2.223	1.752	105.715	(2.223)	103.492

29.3 Cuadros de flujos

Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2018						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018	01-01-2018 al 31-03-2018
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	25.713.425	1.432.166	118.269	27.263.860	(13.524.017)	13.739.843
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(628.009)	601.160	188	(26.661)	(585.856)	(612.517)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(23.243.687)	(3.252.132)	(1.073.438)	(27.569.257)	14.130.836	(13.438.421)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.841.729	(1.218.806)	(954.981)	(332.058)	20.963	(311.095)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	21.547.286	2.150.290	1.407.851	25.105.427	(2.305.543)	22.799.884
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	23.389.015	931.484	452.870	24.773.369	(2.284.580)	22.488.789

Por el período de tres meses terminado al 31 de marzo de 2017						
Conceptos	"Negocios Conjuntos"				Conciliación	NIIF
	Chile	Perú	Brasil	Totales	Ajustes	Totales
	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017	01-01-2017 al 31-03-2017
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	7.121.681	3.107.791	730.759	10.960.231	425.579	11.385.810
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	3.711.417	(3.859.079)	0	(147.662)	(1.196.185)	(1.343.847)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(10.325.981)	761.214	(702.044)	(10.266.811)	764.836	(9.501.975)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	507.117	9.926	28.715	545.758	(5.770)	539.988
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	22.366.453	1.454.478	915.272	24.736.203	(1.466.377)	23.269.826
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	22.873.570	1.464.404	943.987	25.281.961	(1.472.147)	23.809.814

30 CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

30.1 Contingencias

Chile

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, existen algunos litigios judiciales pendientes entre algunas inmobiliarias pertenecientes a la Sociedad y terceros, los cuales a juicio de la Administración, no tendrán efectos significativos en los estados financieros de la Sociedad y sus filiales. Los montos provisionados por la Administración para el período terminados al 31 de marzo de 2018 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron M\$ 83.304 y M\$ 75.728, respectivamente, según el siguiente detalle:

Materia	Provisiones corrientes			
	31-03-2018		31-12-2017	
	N° Litigios	Provisión M\$	N° Litigios	Provisión M\$
Causas Civiles-Multas	5	26.608	4	18.789
Juicios Civiles-Indemnizaciones	4	55.750	4	56.000
Juicio de Policía Local	1	946	1	939
Total provisión	10	83.304	9	75.728

Con fecha 29 de abril de 2015 el Servicio de Impuestos Internos (“SII”) emitió liquidaciones N° 63-64-65-66-67 (“Liquidaciones”) contra la sociedad Paz Servicios Profesionales SPA (“Paz Servicios”), filial de Paz Corp S.A. A través de estas liquidaciones, el SII objeta ciertas partidas de gastos incurridos en los años tributarios 2012 y 2013 por Paz Servicios. El monto total del impuesto determinado por el SII más los correspondientes reajustes, intereses y multas asciende a M\$ 1.151.179.

Con fecha 25 de mayo de 2015, Paz Servicios interpuso oportunamente un recurso de revisión administrativa ante el SII contras las Liquidaciones antes señaladas por cuanto éstas se refieren a gastos necesarios realizados por Paz Servicios en relación a servicios prestados por otras compañías del grupo, el cual fue denegado por dicho servicio con resolución de fecha 31 de julio de 2015. De esta forma, con fecha 20 de agosto de 2015 Paz Servicios interpuso oportunamente un reclamo tributario ante los tribunales tributarios bajo los mismos argumentos del recurso administrativo. Actualmente este proceso judicial se encuentra en fase de espera de la apertura de término probatorio por parte del tribunal tributario.

La Administración en conjunto con sus asesores legales y tributarios, estiman que existen argumentos jurídicos sólidos que confirman la posición de Paz Servicios y por lo tanto se espera que estas Liquidaciones no tendrán efecto significativo en los Estados Financieros de la Compañía.

Brasil

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la filial Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. (Brasil) presenta provisión por contingencias con organismos fiscalizadores laborales ascendentes a M\$ 232.531 y M\$ 241.988, respectivamente según se detalla en Nota N° 19.1.5.

Materia	Provisiones no corrientes	
	31-03-2018	31-12-2017
	Provisión M\$	Provisión M\$
Contingencias Laborales	232.531	241.988
Total provisión	232.531	241.988

Adicionalmente, la filial brasilera de la Sociedad, Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda., es dueña de Barueri Empreendimentos Imobiliarios SPE LTDA., la cual a su vez es dueña de un terreno de 3.288,40 m2 ubicado en Rua Rondônia, 155- Aldeia, ciudad de Barueri, Estado de São Paulo. Dicho terreno fue adquirido por Barueri Empreendimentos el 1 de julio de 2014 a la sociedad Santa Thereza Empreendimentos Imobiliários Ltda. Con fecha 17 de noviembre de 2014, la filial ha informado que el Tribunal de Justicia de Sao Paulo emitió una medida cautelar sobre el rol matriz madre del terreno original, del cual se subdividió el terreno antes señalado, medida tomada en vista de una investigación respecto de licitaciones realizadas en el año 2004 que involucraba a dicho terreno y a la sociedad Santa Thereza.

Respecto de esta situación, Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. con fecha 14 de septiembre de 2017, suscribió un documento de transacción mediante el cual Paz Realty se compromete a vender, el 100% de las cuotas de participación que Paz Realty posee en la sociedad Barueri Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda., cuyo único activo es el terreno mencionado anteriormente tal como se describe en Nota N° 10.2.

Perú

Al 31 de marzo de 2018 existen procedimientos administrativos pendientes por concluir presentados por algunos clientes ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (“Indecopi”) en contra de nuestras coligadas peruanas Paz Centenario S.A. y Villa Club S.A., por supuestas faltas a las disposiciones contenidas en el Código de Protección y Defensa del Consumidor en relación a inmuebles vendidos.

Estas contingencias, de acuerdo a nuestros asesores legales, podrían derivar en multas o sanciones por un total de S/. 162,030 en Villa Club S.A. Este monto se encuentran provisionado por la coligada peruana.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2018, la coligada peruana Paz Centenario S.A. presenta una contingencia tributaria con el organismo fiscalizador de Perú (SUNAT) por un monto de S/. 1.907.234, Actualmente, este proceso se encuentra en la tercera instancia del tribunal fiscal.

30.2 Compromisos y restricciones

- a) Al 31 de marzo de 2018, la Sociedad se ha constituido como aval y responsable solidario de algunas sociedades relacionadas según se indica en el Nota N° 30.3 Aavales, fianzas y compromisos.
- b) Al 31 de marzo de 2018, Paz Corp S.A. mantiene 11 comfort letters de propiedad con instituciones financieras relacionadas con las obligaciones financieras contraídas por sociedades filiales y coligadas, ascendente a MUF 2.890.

Al cierre de los presentes estados financieros, la Sociedad no presenta otras contingencias ni restricciones que la Administración estime que requieran ser reveladas.

30.3 Aavales, fianzas y compromisos

Beneficiario	Fecha Otorgamiento	Garante	Detalle	Monto fianza y codeudor solidario	
Inmobiliaria Junio 2008 S.A.	29-07-2008	Paz Corp S.A.	Garantía legal por post venta	UF	62
NRG Santa Isabel SPA	28-06-2013	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF	225
NRG Santa Isabel SPA	15-12-2014	Inmobiliaria Paz SPA	Garantía legal por post venta	UF	438

Dichas fianzas y codeudas solidarias tienen como vencimiento 10 años desde su fecha de otorgamiento.

30.4 Garantías

La constructora e inmobiliarias filiales de la Sociedad utilizan boletas de garantía para garantizar la conservación del pavimento, el consumo y la potencia solicitada de aguas, cautelar consumo de energía eléctrica y potencia, y asegurar el cumplimiento de los contratos de obra contraídos principalmente con organismos públicos. Estas boletas son liberadas una vez concluidos tales trabajos. El detalle al 31 de marzo de 2018, se presenta en Nota N° 30.4.1 Boletas en garantía, en la siguiente página.

Producto de la actividad inmobiliaria y de construcción de las empresas relacionadas a filiales de la Sociedad, éstas hipotecan los terrenos en donde se desarrollan los proyectos inmobiliarios, a favor del banco que financia parcialmente el proyecto inmobiliario, de modo de garantizar dichas obligaciones. El detalle al 31 de marzo de 2018, se presenta en Nota N° 30.4.2 Terrenos Hipotecados, en la siguiente página.

Asimismo, la constructora e inmobiliarias filiales de la Sociedad reciben boletas de garantías de contratistas para garantizar el fiel cumplimiento de los servicios contratados a terceros en las distintas etapas de la construcción de los proyectos desarrollados por dichas inmobiliarias y constructora.

30.4.1 Boletas en garantía

Institución	Sociedad Garante	Detalle	Moneda	Monto Garantía
Banco Santander Chile	Inmobiliaria PB 70 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	6.000
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	80
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	175
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	UF	82
	Constructora Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	UF	113
	Inmobiliaria PK67 S.A.	Garantiza conservación del pavimento	UF	35
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza ejecución de obras	M\$	43.804
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	253.175
	Constructora Paz SPA	Garantiza conservación del pavimento	M\$	1.000
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza caucionar la sobrevivencia de los árboles plantados	M\$	2.703
	Inmobiliaria PK67	Garantiza traslado de árboles	M\$	669
	Inmobiliaria Paz SPA	Garantiza posibles daños ocasionados en retiro	M\$	1.800

30.4.2 Terrenos hipotecados

Empresa	Concepto	Monto garantía UF
Inmobiliaria Paz SPA	Proyectos en desarrollo y escrituración	2.016.968
Inmobiliaria Paz SPA	Terrenos	4.905.765
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Proyectos en desarrollo	272.450
Inmobiliaria PDV 70 SPA	Terrenos	50.064
Inmobiliaria PK 67 SPA	Proyectos en desarrollo	721.946
Inmobiliaria PW 75 SPA	Proyectos en escrituración	802.883
Inmobiliaria FP 75 SPA	Terrenos	126.544
Inmobiliaria y Constructora Paz Santolaya 90 SPA	Terrenos	296.880
Inmobiliaria Vista Golf LD SPA	Proyectos en desarrollo	197.952
	Total	9.391.453

30.5 Sanciones administrativas

30.5.1 De la Comisión para el Mercado Financiero:

Al 31 de marzo de 2018, la Comisión para el Mercado Financiero no ha aplicado ningún tipo de sanción a Paz Corp S.A., ni a sus Directores o Gerente General por su desempeño como tales.

30.5.2 De otras autoridades administrativas:

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros no existen multas aplicadas a la Sociedad y sus filiales por autoridades administrativas.

30.6 Cauciones obtenidas de terceros

Al 31 de marzo de 2018, no existen cauciones obtenidas de terceros.

31 DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL

La distribución de personal de la Sociedad es la siguiente al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

31-03-2018					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	153	998	1.158	1.104
Perú	1	58	0	59	59
Brasil	1	9	0	10	11
Total	9	220	998	1.227	1.174

31-12-2017					
País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	151	933	1.091	1.084
Perú	1	51	0	52	54
Brasil	1	10	0	11	12
Total	9	212	933	1.154	1.150

32 MEDIO AMBIENTE

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, los proyectos inmobiliarios en los que participa Paz Corp S.A. a través de sus subsidiarias, cumplen cabalmente con la normativa y reglamentación existente sobre materias medioambientales, los cuales incluyen, en los proyectos que así lo requieran, estudios de impacto medioambiental y sus respectivas mitigaciones.

33 HECHOS POSTERIORES

1. En sesión de directorio celebrada con fecha 5 de abril de 2018, se acordó lo siguiente:

1.1. Citar a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 26 de abril de 2018, a fin de que ésta se pronuncie sobre las siguientes materias:

- a) El examen de la situación de la Sociedad, de los informes de auditores externos, la memoria, balance y demás estados financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2017;
- b) El reparto de dividendos definitivos e información sobre la política de dividendos para el ejercicio 2018;
- c) La designación de la empresa de auditoría externa para el ejercicio 2018 e información sobre la designación de la clasificadora de riesgo de la Sociedad;
- d) La designación de un periódico del domicilio social para publicaciones legales;
- e) Informar respecto a las transacciones a que se refiere el artículo 147 de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas;
- f) Determinar la cuantía de las remuneraciones de los directores de la Sociedad aplicable hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;
- g) Informe sobre los gastos incurridos por el Directorio durante el ejercicio 2017;
- h) Informe sobre las actividades y gastos del Comité de Directores durante el ejercicio 2017;
- i) Fijar la remuneración del Comité de Directores, y aprobar el presupuesto de gastos de dicho comité y sus asesores, hasta la próxima junta ordinaria de accionistas;
- j) Informe de los costos fijados por el Directorio relativos al procesamiento, impresión y despacho de información accionaria de los accionistas;
- k) La elección del Directorio de la Sociedad; y
- l) Cualquier otra materia de interés social que no sea propia de una junta extraordinaria de accionistas.

1.2. Proponer el reparto de un dividendo definitivo ascendente a \$ 30 pesos por acción, lo que equivale a distribuir el 38,98% de la utilidad líquida distribuable correspondiente al ejercicio 2017.

2. En junta ordinaria de accionistas celebrada con fecha 26 de abril de 2018, se acordó lo siguiente:

- a) Distribuir como dividendo una suma equivalente a \$ 30 por acción. Lo anterior significa la distribución de un dividendo definitivo equivalente al 38,98% de la utilidad líquida distribuable del ejercicio 2017, que ascendió a M\$ 21.809.208, lo que equivale a un dividendo total de M\$ 8.501.076. El referido dividendo será puesto a disposición de los accionistas a contar del día 25 de mayo de 2018 y, en consecuencia, tendrán derecho al mismo los accionistas que figuren inscritos en el registro de accionistas de la Sociedad a la medianoche del día 18 de mayo del presente año.
- b) Los saldos finales de las cuentas del patrimonio al 31 de diciembre de 2017, ajustados por la distribución del dividendo aprobada en junta ordinaria de accionistas del 26 de abril de 2018, quedarán compuestos de la siguiente forma:

Patrimonio neto	M\$
Capital emitido	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas	89.226.627
Primas de emisión	11.160.579
Otras reservas	(2.491.298)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	150.388.519
Participaciones no controladoras	7.246.151
Patrimonio total	157.634.670

- c) La elección como directores de la sociedad a Ricardo Paz Daniels, Enrique Bone Soto, Salvador Valdés Correa, Francisco León Délano, Karen Ergas Segal, Roberto Zahler Mayanz y Jennifer Soto Urrea, estos tres últimos en calidad de independiente.
- d) Según lo establecido en el artículo N° 33 de la ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, se aprobaron los siguientes montos para la remuneración del Directorio hasta la próxima junta ordinaria:

Componente fijo

Dieta bruta mensual para cada director de 90 UF, y de UF300 para el presidente del Directorio, la que se pagará independientemente de la cantidad de sesiones a las que asistan en el mes.

Componente variable

Se aprobó un componente variable anual para el presidente del Directorio por una suma equivalente al 0,55% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad, la que se otorgará siempre y cuando el porcentaje del retorno sobre patrimonio de la Compañía, según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre del año 2018 (que se calcula dividiendo la ganancia atribuible a los propietarios de la controladora sobre el Patrimonio atribuible a los Propietarios de la Controladora) sea mayor o igual a un 5%; y un componente variable anual

para los demás directores que se otorgará siempre y cuando la utilidad anual de la compañía supere los MM\$25.000 (veinticinco mil millones de pesos), según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018. Esta compensación se calculará de manera en que cada director reciba el equivalente a 1 dieta mensual adicional de UF90 por cada MM\$1.000 (mil millones de pesos) o fracción proporcional de utilidad que excedan los MM\$25.000 (veinticinco mil millones de pesos) mencionados precedentemente. Esta última compensación no podrá exceder UF540 anuales, para cada director.

3. Con fecha 27 de abril de 2018, en su informe anual de clasificación, la Clasificadora de Riesgo Feller-Rate subió la clasificación de solvencia de la Compañía desde “BBB” con perspectiva positiva, a “BBB+” con perspectiva estable. El cambio, destacó la calificadora, obedece a los esfuerzos de la empresa por mantener buenos márgenes en periodos de menor dinamismo, propios de la variabilidad del negocio inmobiliario. A esto se suman las políticas financieras y comerciales conservadoras de la Compañía. Por otro lado, ICR Clasificadora de riesgo, en su informe con fecha 8 de mayo de 2018, mantuvo la clasificación de la Compañía en “BBB+”, con tendencia estable.

ANÁLISIS RAZONADO

Análisis Razonado de los Estados Financieros Consolidados de Paz Corp S.A. del período finalizado al 31 de marzo de 2018. Se comparan los resultados con el mismo período del año anterior.

RESUMEN EJECUTIVO

- La Compañía registró una **utilidad de MM\$ 7.720** en el primer trimestre de 2018, un **aumento de 9,3% respecto de igual periodo de 2017**.
- Los **ingresos de actividades ordinarias** a marzo de 2018 fueron **MM\$ 38.177**, una disminución de 19,5% respecto de 2017. Esta variación va en línea con la menor **escrituración alcanzada de MUF 1.493**, lo que representa un descenso de 18,6% respecto del mismo periodo de 2017. Esta disminución se explica fundamentalmente por el mayor stock de departamentos disponibles para escriturar en el primer trimestre de 2017.
- La **ganancia bruta** del primer trimestre de 2018 fue de **MM\$ 13.219**, una disminución de 0,3% respecto de 2017. Con esto, el **margen bruto fue de 34,6%**, superior al 27,9% obtenido a marzo de 2017.
- Los **gastos de administración y venta (GAV)** en el primer trimestre de 2018 registraron **MM\$ 3.071**, inferiores en un 5,8% respecto de igual periodo de 2017. Por su lado, el **ratio de GAV/Ingresos** a marzo de 2018 fue de **8,0%**, superior al 6,9% registrado a marzo de 2017.
- El **resultado de explotación** del primer trimestre 2018 fue **MM\$ 10.149**, un 1,5% mayor respecto de 2017. Con esto, el **margen de explotación fue 26,6%**, una mejora respecto de los 21,1% obtenidos en el 2017.
- El **EBITDA¹** a marzo de 2018 fue **MM\$ 11.917**, levemente inferior a los MM\$ 11.947 obtenidos en el mismo periodo de 2017. En tanto, el **margen EBITDA registró un 29,9%**, cifra superior al 24,4% del primer trimestre de 2017.
- El **retorno sobre ventas (ROS)** del primer trimestre de 2018 fue **20,1%**, un aumento respecto del 16,6% registrado hace 12 meses. De acuerdo con el criterio de consolidación proporcional, el ROS fue 19,3%, superior en 3,1% al de marzo de 2017.
- El **retorno sobre patrimonio (ROE)** fue **15,0%** a marzo de 2018, inferior al 15,4% obtenido a diciembre de 2017.
- Las **promesas firmadas** durante los primeros 3 meses de 2018 **alcanzaron MUF 1.209**, inferior en 24,7% a lo obtenido en igual periodo de 2017, explicada en forma importante por una alta base de comparación ya que puntualmente en el primer trimestre de 2017 se prometió una placa comercial por MUF 236.
- A marzo de 2018, el **leverage financiero fue 1,00 veces**, menor al 1,23 registrado a diciembre de 2017.

¹ El EBITDA incluye los flujos generados de Asociadas y Negocios de Control Conjunto (ver punto 3.1.9 en página 9).

Tabla de Contenidos

1. Hechos destacados del trimestre	1
2. Evolución acción Paz Corp S.A. (PAZ).....	2
3. Resultados consolidados	2
4. Indicadores financieros	14
5. Indicadores del negocio.....	18
6. Análisis de riesgo	24
7. Análisis del sector	24
8. Anexos.....	28

1. Hechos destacados del trimestre

Inicio de escrituración Bartolo Soto I

Durante el mes de enero, la Compañía inició la entrega del proyecto Bartolo Soto ubicado en la comuna de San Miguel. Este edificio cuenta con 182 unidades y una venta potencial de MUF 670.

Hechos posteriores

i. Hecho esencial publicado el 26 de abril de 2018

Con fecha 26 de abril de 2018, la Compañía realizó la Junta Ordinaria de accionistas de 2018 a las 9:00 horas en el hotel Atton El Bosque. En esta oportunidad se acordó un reparto de dividendos de \$30 por acción, lo que equivale al 38,98% de la utilidad líquida distributable correspondiente al ejercicio 2017. Además, se eligió a los 7 directores de la Compañía por los próximos 3 años, siendo éstos: Enrique Bone Soto, Ricardo Paz Daniels, Salvador Valdés Correa, Francisco León Délano, Karen Ergas Segal, Jennifer Soto Urrea y Roberto Zahler Mayanz, estos 3 últimos en calidad de independientes.

ii. Feller Rate sube clasificación de solvencia de Paz Corp S.A.

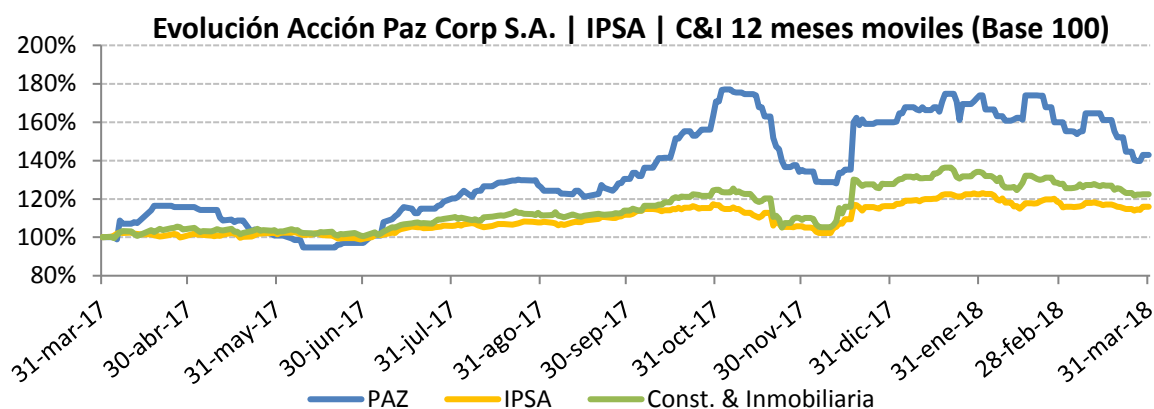
Con fecha 27 de abril de 2018, Feller Rate Clasificadora de Riesgo subió la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. desde “BBB” con perspectiva positiva, a “BBB+” con perspectiva estable. El cambio, destacó la calificadora, obedece a los esfuerzos de la empresa por mantener buenos márgenes en periodos de menor dinamismo, propios de la variabilidad del negocio inmobiliario. A esto se suman las políticas financieras y comerciales conservadoras de la compañía.

Por su lado ICR, en su informe con fecha 8 de mayo de 2018, mantuvo la clasificación de la Compañía en “BBB+”, con tendencia estable.

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

Precio Acción (\$)	1T 2018	1T 2017	12M Q1-18	12M Q1-17
Cierre	920	644	920	644
Max	1.125,0	644,0	1.140,0	535,0
Min	900,0	470,0	490,0	302,2
Patrimonio Bursátil (MM\$)	260.700	182.490	260.700	182.490
Utilidad/acción (\$)	27,2	24,9	79,3	74,2

Institución	Solvencia	Acciones
Feller Rate	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 4
ICR	BBB ⁺	1 ^{ra} Clase Nivel 4



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago

* Corresponde a un Índice Bursátil desarrollado y publicado por la Bolsa de Comercio de Santiago, que mide el comportamiento accionario de las Compañías del sector económico de Construcción e Inmobiliario. Actualmente el Índice está constituido por Besalco S.A. (7,6%), Parque Arauco S.A. (58,3), Paz Corp S.A. (6,5%), Salfa Corp S.A. (16,7%) y Socovesa S.A. (10,9%).

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 (como se realizó hasta el 31 de diciembre de 2012). 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 con los negocios de la Compañía en Perú como en Inmobiliaria Arboleda SpA, los cuales no son posibles de consolidar línea a línea dado que Paz tiene un 50% de participación de estas sociedades.

3.1 ESTADO DE RESULTADOS

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

Estado de Resultados (millones de CLP)	3M18	3M17	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	38.177	47.430	(19,5%)
Costo de ventas	(24.958)	(34.176)	(27,0%)
Ganancia bruta	13.219	13.255	(0,3%)
Margen bruto	34,6%	27,9%	
Gastos de administración y venta	(3.071)	(3.260)	(5,8%)
Resultado de explotación	10.149	9.994	1,5%
Resultado fuera de explotación	(251)	19	(1.388%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	9.898	10.014	(1,2%)
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.207)	(2.118)	4,2%
Ganancia (pérdida)	7.690	7.896	(2,6%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	(29)	836	(104%)
Ganancia atribuible a prop. de controlador	7.720	7.060	9,3%
ROS⁽¹⁾	20,1%	16,6%	
EBITDA⁽²⁾	11.917	11.947	(0,3%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	29,9%	24,4%	
% GAV/Ingresos	8,0%	6,9%	
Tasa efectiva Impuestos	22,3%	21,2%	1,2%

⁽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).

Adicionalmente, para efectos comparativos, se presenta el Estado de Resultados de la Compañía con consolidación proporcional, donde se consolida proporcionalmente aquellas sociedades donde la empresa tiene control conjunto. Esta apertura se encuentra en la Nota 29.2 de los Estados Financieros.

Estado de Resultados (millones de CLP)	3M18	3M17	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	39.847	48.879	(18,5%)
Costo de ventas	(26.226)	(35.234)	(25,6%)
Ganancia bruta	13.621	13.645	(0,2%)
<i>Margen bruto</i>	<i>34,2%</i>	<i>27,9%</i>	
Gastos de administración y venta	(3.666)	(3.898)	(6,0%)
Resultado de explotación	9.955	9.747	2,1%
Resultado fuera de explotación	318	161	98%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	10.273	9.908	3,7%
Gastos por impuestos a la ganancia	(2.582)	(2.012)	28,4%
Ganancia (pérdida)	7.690	7.896	(2,6%)
Ganancia atribuible a part. no controladoras	(29)	836	(104%)
Ganancia at. a propietarios de controlador	7.720	7.060	9,3%
ROS⁽¹⁾	19,3%	16,2%	
EBITDA⁽²⁾	11.917	11.947	(0,3%)
% EBITDA / Ingresos⁽³⁾	29,9%	24,4%	
Ganancia (pérdida) últimos 12 meses	9,2%	8,0%	(1,2%)

⁽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.

Resultado por País	Chile		Perú		Brasil		Paz Corp.	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M18	3M17	3M18	3M17	3M18	3M17	3M18	3M17
Ingresos act. ordinarias	36.461	44.334	1.684	1.456	1.702	3.089	39.847	48.879
Costo de ventas	(23.558)	(32.003)	(1.278)	(1.066)	(1.390)	(2.164)	(26.226)	(35.234)
Ganancia bruta	12.903	12.331	406	390	312	924	13.621	13.645
Margen bruto	35,4%	27,8%	24,1%	26,8%	18,3%	29,9%	34,2%	27,9%
Gastos de admin y vta	(2.918)	(2.971)	(541)	(630)	(206)	(297)	(3.666)	(3.898)
Res. de explotación	9.985	9.359	(135)	(240)	106	627	9.955	9.747
Res. fuera de explotación	55	59	448	(63)	(185)	165	318	161
Gan. antes imp.	10.039	9.419	313	(304)	(79)	793	10.273	9.908
Impuestos a la ganancia	(2.118)	(2.035)	(404)	122	(60)	(99)	(2.582)	(2.012)
Ganancia (pérdida)	7.921	7.383	(92)	(181)	(139)	694	7.690	7.896
Gan. no controladora	(38)	802	-	-	8	34	(29)	836
Gan. controladora	7.959	6.581	(92)	(181)	(147)	660	7.720	7.060
EBITDA	11.387	11.510	406	(231)	123	668	11.917	11.947
% EBITDA / Ingresos	31,2%	26,0%	24,1%	(15,9%)	7,2%	21,6%	29,9%	24,4%

3.1.1 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (Ingresos de actividades ordinarias)

Los **Ingresos de Explotación** durante el primer trimestre de 2018 alcanzaron los MM\$ 38.177, cifra 19,5% inferior a los MM\$ 47.430 de igual período del año 2017, tal como se desglosa en la siguiente tabla:

Ingresos Ordinarios (millones de CLP)	3M18	3M17	VAR	% VAR.
Venta de inmuebles	35.066	45.247	(10.181)	(22,5%)
Venta de servicios profesionales	762	663	99	14,9%
Venta terrenos	2.142	1.376	766	55,6%
Otros Arriendos	208	145	63	43,5%
Total Ingresos Ordinarios	38.177	47.430	(9.253)	(19,5%)

El menor nivel de ingresos durante este trimestre se explica principalmente por la menor venta de inmuebles en Chile, debido a la menor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía debido a que entre diciembre de 2016 y marzo de 2017 se inició la escrituración de 6 proyectos por una venta potencial de MMUF 4.350, mientras que entre diciembre de 2017 y marzo de 2018 se inició la entrega de 2 proyectos por una venta potencial de MUF 1.450. A esto se suma que aproximadamente el 80% de lo escriturado en el primer trimestre de 2018 incorporó IVA a la venta, mientras que la totalidad de lo escriturado en

igual periodo de 2017 estaba exento de IVA debido a que la reforma tributaria entró en vigencia a partir del segundo trimestre de 2017.

El menor nivel de ingresos estuvo parcialmente compensado por un aumento en MM\$ 766 en venta de terrenos, impulsado por el traspaso de un terreno a otra sociedad con socios minoritarios. Este aumento en venta de terrenos estuvo parcialmente compensado por un menor reconocimiento de Utilidad No Realizada (UNR) debido al bajo volumen de escrituración en proyectos con socios minoritarios durante el trimestre.

3.1.2 COSTOS DE EXPLOTACIÓN (Costo de ventas)

Los **Costos de Explotación** del trimestre alcanzaron MM\$ 24.958, un 27,0% inferior a los MM\$ 34.176 de igual período del año anterior, debido al menor volumen de escrituración explicado anteriormente y a la aplicación del nuevo régimen tributario ya que ahora el IVA asociado a la construcción (de las ventas afectos a IVA) no es parte del costo de explotación.

3.1.3 GANACIA BRUTA / MARGEN BRUTO

La **Ganancia Bruta** del primer trimestre de 2018 fue de MM\$ 13.219, un 0,3% inferior comparado con igual período del año anterior, explicado principalmente por el menor nivel de ingresos y compensado en gran parte por el menor nivel de costos de explotación.

El **Margen Bruto** alcanzó en el período un 34,6%, superior al 27,9% alcanzado en el primer trimestre de 2017. Esta diferencia se explica parcialmente por la venta de un terreno a una sociedad con socios minoritarios y cuyo margen bruto fue mayor al promedio de la Compañía. Además, durante el primer trimestre de 2018 la Compañía tuvo un mejor mix de proyectos en escrituración con respecto a igual periodo de 2017.

Depurando el efecto en la venta del terreno mencionada anteriormente, el margen bruto consolidado es de 28,1%, en línea con el plan de negocios de la Compañía.

3.1.4 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS (GAV)

El **Gasto de Administración y Ventas** para el trimestre fue de MM\$ 3.071, lo que representa una disminución de 5,8% respecto del primer trimestre de 2017. Esta disminución se debe principalmente a (i) un menor efecto en “Gastos de Comercialización” por una temporalidad de proyectos en desarrollo y (ii) menores gastos de oficina principalmente en Chile. Con esto el ratio de GAV/Ingresos alcanza un 8,0%, en línea con el plan de Negocios de la Compañía.

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

Gastos de Admin. y Venta (millones de CLP)	3M18	3M17	VAR	% VAR.
Remun., asesorías y honorarios	1.263	1.135	128	11,3%
Pagos basados en acciones	496	506	(10)	(2,1%)
Gastos de comercialización	209	327	(119)	(36,3%)
Gastos de mantención de stock	174	244	(69)	(28,4%)
Patentes y permisos	240	277	(38)	(13,6%)
Gastos de post venta	24	20	4	17,7%
Gastos de oficina y otros gastos	472	570	(98)	(17,2%)
Depreciación del activo fijo	87	76	10	13,3%
Amortización intangible	106	103	2	2,3%
Total Gastos	3.071	3.260	(190)	(5,8%)

Las principales variaciones se explican a continuación:

- i. Mayores **remuneraciones, asesorías y honorarios** por una menor eliminación de gastos asociada a una menor facturación de honorarios los cuales se gatillan cuando se cumplen ciertos hitos en los proyectos desarrollados por la sociedad.
- ii. Menores **gastos de comercialización** por menores gastos temporales de marketing y de ventas.
- iii. Menores **gastos en mantención de stock**, debido a los menores gastos comunes y contribuciones por el menor stock de inmuebles terminados y sin entregar durante el primer trimestre de 2018 respecto de igual periodo de 2017.
- iv. Menores **gastos de oficina** debido a menores gastos por concepto de seguros de proyectos, reparaciones de oficina y estudios de proyectos.

3.1.5 RESULTADO OPERACIONAL (Resultado de explotación)

El **Resultado Operacional** alcanzó los MM\$ 10.149 durante el primer trimestre de 2018, lo que representa un leve incremento de 1,5% respecto de los MM\$ 9.994 alcanzados en igual trimestre del año anterior. Esta variación, se explica principalmente por un menor GAV y una mejora en el margen bruto, la cual es compensada parcialmente por el menor nivel de ingresos.

El **Margen Operacional** a marzo de 2018 fue de 26,6%, cifra superior al 21,1% en igual período de 2017. Este aumento se explica por un aumento en el margen bruto, el cual se ve compensado por un leve incremento del ratio de GAV/Ingresos.

3.1.6 RESULTADO NO OPERACIONAL (Resultado fuera de explotación)

El **Resultado No Operacional** registró una pérdida en el primer trimestre de 2018 de MM\$ 251, inferior a la ganancia de MM\$ 19 registrada en el primer trimestre de 2017.

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

Resultado No Operacional (millones de CLP)	3M18	3M17	VAR	% VAR.
Otros ingresos, por función	63	192	(129)	(67,3%)
Ingresos financieros	145	185	(39)	(21,3%)
Costos financieros	(315)	(304)	(11)	3,6%
Diferencias de cambio	(60)	81	(141)	(174,5%)
Resultado por uni. de reajuste	5	4	1	26,5%
Part. en gan. (pérdida) asoc.	(125)	(186)	61	(33%)
Otras ganancias (pérdidas)	35	47	(12)	(25,4%)
Resul. fuera de explotación	(251)	19	(270)	(1.388%)

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Otros Ingresos, por función**, explicado por menores multas por desistimiento.
- Menores **Ingresos financieros**, debido principalmente a menores tasas de interés en las inversiones financieras e corto plazo de la Compañía.
- Menor resultado en las **Diferencias de cambio**, producto de la depreciación del Real Brasileiro respecto del Peso Chileno registrada durante el primer trimestre de 2018, en contraste que la apreciación registrada por esta moneda en el primer trimestre de 2017.
- Mejor resultado en **Participación en ganancia (pérdida) asociadas**, debido al mejor desempeño que tuvo la filial peruana ante el mayor nivel de escrituración por el inicio de entrega de 2 proyectos en noviembre de 2017 y la menor estructura de gastos de esta filial.

3.1.7 UTILIDAD (Ganancia)

La **Utilidad** del primer trimestre de 2018 alcanzó los MM\$ 7.690 un 2,6% inferior a los MM\$ 7.896 registrados en igual período de 2017. Por su lado, **MM\$ 7.720 corresponden a los controladores**, un 9,3% superior a los MM\$ 7.060 del primer trimestre de 2017. Esta leve disminución de la utilidad total de la Compañía se explica por el menor nivel de ingresos, la cual se ve parcialmente compensada por un mejor margen bruto y una disminución en el GAV. A su vez, la utilidad de los controladores tiene un incremento debido al bajo resultado de las participaciones no controladoras debido a la menor escrituración en proyectos con socios minoritarios.

Con esto, **el retorno sobre ventas (ROS) acumulado alcanza un 20,1%**, un aumento respecto del 16,6% logrado en el primer trimestre de 2017. Esta variación se explica principalmente por un mejor margen bruto, la que se compensa por un mayor ratio de GAV/Ingresos, menor resultado no operacional y mayor tasa efectiva de impuestos.

3.1.8 IMPUESTOS

El **Impuesto** de este trimestre alcanzó los MM\$ 2.207, cifra levemente superior a los MM\$ 2.118 del mismo periodo del año 2017 debido a una **mayor tasa efectiva de impuesto**, la cual subió desde **el 21,2 al 22,3%**. Esta diferencia en las tasas se explica por la corrección monetaria del capital propio y la corrección del tipo de cambio en las inversiones de las filiales extranjeras. Tributariamente las inversiones en las filiales extranjeras se encuentran registradas en dólares norteamericanos, produciéndose una pérdida tributaria durante el primer trimestre de 2017 y 2018 (en menor medida) producto de la depreciación del dólar norteamericano respecto del peso chileno, la cual por norma contable no tiene asociada una partida de impuesto diferido.

3.1.9 EBITDA

El **EBITDA** del primer trimestre de 2018 alcanzó los MM\$ 11.917, cifra inferior en 0,3% respecto de los MM\$ 11.947 obtenidos en el mismo período del año anterior. En tanto, el **Margen EBITDA** para este período alcanzó un 29,9% cifra superior al 24,4% registrado en igual período de 2017. El mejor margen EBITDA se da por el mayor margen bruto obtenido en este periodo y compensado parcialmente por un mayor ratio de GAV/Ingresos.

Dentro del costo de venta se incluyen los gastos financieros provenientes de los proyectos escriturados durante el período y que fueron generados en su etapa de construcción. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA. Los gastos financieros así determinados a marzo de 2018 alcanzaron a MM\$ 669, de los cuales MM\$ 618 corresponden al negocio consolidado y MM\$ 51 a la ganancia de asociados y negocios en conjunto. En tanto la depreciación y amortización a marzo de 2018 fue de MM\$ 207.

Las siguientes tablas presentan en detalle el cálculo del EBITDA.

Estados Financieros al 31-03-2018 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M18	3M17
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS		9.898	10.014
Ingresos Financieros	Nota 25	(145)	(185)
Costos Financieros	Nota 25	315	304
Costos Financieros Activados	Nota 10.1.2	618	1.000
Unidades de reajuste activada	Nota 10.1.2	547	820
Depreciación	Nota 24.2	87	76
Amortización	Nota 24.2	106	103
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 26	(35)	(47)
Diferencias de cambio	Nota 25	60	(81)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 25	(5)	(4)
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 13	125	186
EBITDA sin Asociadas y Negocios Conjuntos		11.568	12.186

Estados Financieros al 31-03-2018 (NIIF 11)	EEFF	EBITDA	
		3M18	3M17
Part. en la Ganancia de Asociadas y Negocios Conjuntos	Nota 29.2	(125)	(186)
Gastos por impuestos a la ganancia	Nota 29.2	375	(106)
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(24)	(29)
Costos Financieros	Nota 29.2	60	93
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	51	43
Depreciación	Nota 29.2	11	18
Amortización	Nota 29.2	3	2
Diferencias de cambio	Nota 29.2	(15)	(73)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	12	(0)
EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos		348	(239)
EBITDA		11.917	11.947

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 el negocio de Perú. La suma de ambos cuadros entrega el EBITDA de la Compañía, el cual asciende a MM\$ 11.917 a marzo de 2018.

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

Estados Financieros sin aplicación NIIF 11 al 31-03-2018 (Consolidación Proporcional NIC 31)	EEFF	EBITDA	
		3M18	3M17
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	Nota 29.2	10.273	9.908
Ingresos Financieros	Nota 29.2	(170)	(214)
Costos Financieros	Nota 29.2	374	396
Costos Financieros Activados	Nota 29.2	669	1.042
Corrección Monetaria	Nota 29.2	547	820
Depreciación	Nota 29.2	98	94
Amortización	Nota 29.2	109	106
Otras ganancias (pérdidas)	Nota 29.2	(35)	(47)
Diferencias de cambio	Nota 29.2	45	(154)
Resultado por unidades de reajuste	Nota 29.2	7	(4)
EBITDA NIC 31		11.917	11.947

3.2 ANÁLISIS DE BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	mar-18	dic-17	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	156.388	200.434	(44.046)	(22,0%)
Activos no corrientes	220.910	214.330	6.580	3,1%
Total Activos	377.298	414.764	(37.466)	(9,0%)
Pasivos corrientes	92.983	128.231	(35.248)	(27,5%)
Pasivos no corrientes	120.929	126.940	(6.011)	(4,7%)
Total Pasivos	213.912	255.171	(41.259)	(16,2%)
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	159.464	152.347	7.117	4,7%
Participaciones no controladoras	3.922	7.246	(3.324)	(45,9%)
Patrimonio	163.386	159.593	3.793	2,4%
Patrimonio Neto y Pasivos	377.298	414.764	(37.466)	(9,0%)
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	164.125	196.453	(32.327)	(16,5%)
Corto plazo	59.893	88.766	(28.873)	(32,5%)
Largo plazo	104.232	107.687	(3.455)	(3,2%)
Caja & equivalentes	(22.840)	(22.871)	32	(0,1%)
Deuda financiera neta	141.286	173.581	(32.296)	(18,6%)
ROE⁽¹⁾	15,0%	15,4%		(0,4%)
ROE Controlador⁽²⁾	14,4%	14,2%		0,2%

⁽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\$ 377.298 al 31 de marzo de 2018, lo que equivale a una disminución del 9,0% respecto del cierre del año 2017. 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\$ 268.883.

En comparación a diciembre de 2017, los **Activos Corrientes** disminuyeron un 22,0% explicado principalmente por la reducción en Inventarios Corrientes en MM\$ 32.649 debido a la escrituración de inmuebles de entrega inmediata y a la venta del 10% de la sociedad Inmobiliaria Arboleda Spa a socios minoritarios, modificando la participación de la Compañía en dicha sociedad a un 50% y generando un cambio en la norma contable de consolidación al método de Valor Patrimonial. Además, la disminución en Activos Corrientes se debe a (i) un menor nivel de Otros Activos No Financieros en MM\$ 6.683 por la utilización del crédito de IVA a la construcción producto del avance en la escrituración de los primeros proyectos afectos a IVA en su venta, y además, por el cambio en la consolidación de la sociedad señalada anteriormente al método de valor patrimonial y (ii) a menores Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar en MM\$ 5.497 debido al cobro de los flujos correspondientes a créditos hipotecarios de los clientes que permite transformar este activo en caja.

Los **Activos No Corrientes** se incrementaron en un 3,1% explicado principalmente por el aumento en Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas en MM\$ 4.161 y al incremento en Inversiones Contabilizadas Utilizando el método de la Participación en MM\$ 3.776. Lo anterior producto del cambio en la metodología de consolidación de la sociedad señalada anteriormente.

3.2.2 PASIVOS

Los **Pasivos Totales** del balance de Paz Corp S.A. alcanzaron los MM\$ 213.912 al 31 de marzo de 2018, disminuyendo un 16,2% respecto de los MM\$ 255.171 al cierre de 2017. Esta variación se explica principalmente por (i) la disminución en los Otros Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes, relacionada con los pagos de deuda asociada a proyectos que iniciaron escrituración en los últimos meses y al cambio de metodología de consolidación explicado precedentemente en los Activos Corrientes, y (ii) la disminución de los Otros Pasivos No Financieros Corrientes y No Corrientes por el avance de las escrituraciones.

Al cierre de marzo de 2018 los **Pasivos Corrientes** disminuyeron en 27,5% explicado principalmente por (i) la reducción en los Otros Pasivos Financieros Corrientes en MM\$ 28.873 debido al pago de las líneas de crédito de construcción y al cambio en la metodología de consolidación de la sociedad señalada anteriormente, y (ii) la disminución en MM\$ 2.006 en Otros Pasivos No Financieros Corrientes por el avance de las escrituraciones que hacen transformar los anticipos de clientes en ingresos, y además, producto de la consolidación a Valor Patrimonial de Inmobiliaria Arboleda SpA.

En tanto, los **Pasivos No Corrientes** disminuyeron en 4,7% debido principalmente a la (i) disminución de los Otros Pasivos Financieros No Corrientes en MM\$ 3.455 debido al traspaso de deuda de un proyecto específico al Pasivo Corriente ya que iniciará su escrituración en menos de 12 meses y (ii) a la reducción en Otros Pasivos No Financieros en MM\$ 1.927 por la misma razón.

3.2.3 PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** de Paz Corp S.A. al 31 de marzo de 2018 asciende a **MM\$ 163.386**, de los cuales **MM\$ 159.464** corresponden al **Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora**. De esta forma el Patrimonio Total y el Patrimonio Atribuible a la Controladora crecen un 2,4% y 4,7% respectivamente. El aumento en el Patrimonio total y Patrimonio de los Controladores se explica por la Utilidad total y la Utilidad de los Controladores en el ejercicio en cuestión.

3.3 FLUJO DE EFECTIVO

Estado de Flujo de Efectivo (millones de CLP)	3M18	3M17	VAR	% VAR.
Flujo de la Operación	13.740	11.386	2.354	20,7%
Flujo de la Inversión	(613)	(1.344)	731	(54,4%)
Flujo de la Financiamiento	(13.438)	(9.502)	(3.936)	41,4%
Total Flujo	(311)	540	(851)	(157,6%)

A marzo del año 2018, la Compañía obtuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$ 311. Las actividades de la operación reflejaron un flujo positivo de MM\$ 13.740, explicado principalmente por la mayor recaudación asociada a la venta y promesa de inmuebles, compensado en parte, por el pago a proveedores por los bienes y servicios asociados a la construcción de proyectos en desarrollo y al pago de impuestos a la renta. Las actividades de inversión originaron un flujo negativo de MM\$ 613 que corresponde principalmente al desembolso en sociedades del grupo donde no se tiene el control efectivo. Finalmente, las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo por MM\$ 13.438, explicado en mayor parte por los pagos de líneas bancarias asociadas a los proyectos que iniciaron escrituración en los últimos 6 meses.

4. Indicadores financieros

4.1 LIQUIDEZ

Indicadores	Unidad	Mar-18	Dic-17	VAR.
Liquidez corriente ¹	Veces	1,68	1,56	0,12
Razón ácida ²	Veces	0,56	0,50	0,06
Capital de trabajo ³	MM\$	63.405	72.203	(8.798)

El **índice de liquidez corriente** fue de 1,68 a marzo de 2018, cifra mayor al 1,56 mostrado al cierre de diciembre 2017. Esta variación se explica principalmente por la disminución de 27,5% en los Pasivos Corrientes por la menor Deuda Financiera Corriente y la reducción de Otros Pasivos No Financieros Corrientes. Este aumento es parcialmente compensado por una reducción en los Activos Corrientes señalados anteriormente.

La **razón ácida** al cierre del primer trimestre de 2018 aumentó respecto del cierre de 2017 desde 0,50 a 0,56 por la misma razón que aumenta la liquidez corriente y por la menor incidencia que tienen los Inventarios Corrientes dentro de los Activos Corrientes.

En tanto, el **capital de trabajo** de la Compañía a marzo de 2018 alcanzó a MM\$ 63.405, una reducción de MM\$ 8.798 respecto del cierre del año 2017. La variación se explica por un mayor descenso absoluto en los Activos Corrientes que en los Pasivos 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	Mar-18	Dic-17	DIF.
Nivel de endeudamiento ⁴	Veces	1,31	1,60	(0,29)
Nivel de endeudamiento neto ⁵	Veces	1,17	1,46	(0,29)
Nivel de endeudamiento Financiero ⁶	Veces	1,00	1,23	(0,23)
Deuda corto plazo / deuda total ⁷	%	43,5%	50,3%	(6,8%)
Deuda largo plazo / deuda total ⁸	%	56,5%	49,7%	6,8%

El **leverage total** a marzo de 2018 fue de 1,31, una mejora respecto del 1,60 presentado en diciembre de 2017. Esta variación se explica por una disminución del Pasivo debido al pago de la deuda financiera, la no consolidación de Inmobiliaria Arboleda SpA, la disminución de los anticipos a clientes y por el aumento del patrimonio ante la utilidad obtenida en el presente ejercicio.

El **endeudamiento financiero** al 31 de marzo de 2018 fue de MM\$ 164.125, lo que representa una relación con el Patrimonio o leverage financiero de 1,00, cifra inferior al 1,23 registrado a diciembre de 2017. Esto se explica por el aumento del Patrimonio y la disminución de la deuda financiera en el período.

4.3 ACTIVIDAD

Indicadores	Unidad	Mar-18	Dic-17	VAR.
Total de activos ⁹	MM\$	377.298	414.764	(37.466)
Rotación de inventarios ¹⁰	Veces	0,81	0,84	(0,03)
Permanencia de inventarios ¹¹	Días	450	434	16

El **ciclo de conversión de efectivo** a marzo de 2018 alcanzó una cifra levemente mayor que a diciembre de 2017, cerrando para el actual ejercicio en 450 días. El incremento en este indicador se debe a una retención más prolongada de los inventarios en el balance ante el menor nivel de escrituración del primer trimestre de 2018 respecto de igual periodo de 2017.

La Administración incluye para su gestión, la revisión del plazo promedio transcurrido entre la firma de las escrituras de compraventas con clientes hasta que se efectúa la recuperación de los flujos relacionados con las mismas. A marzo de 2018, dicho índice es de aproximadamente 20 días en los casos en que hay crédito hipotecario de por medio.

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 Total Activos = Activos Corrientes + Activos No Corrientes.

¹⁰ Rotación de Inventarios = Costo de Venta / Inventarios Corrientes Promedio Últimos Doce Meses.

¹¹ Permanencia de Inventarios = Inventarios Corrientes Promedio Últimos Doce Meses / Costo de Venta x Días Período.

4.4 RENTABILIDAD

Indicadores	Unidad	mar-18	mar-17	VAR.
Rentabilidad patrimonio total ¹²	%	15,0%	15,4%	(0,4%)
Rentabilidad patrimonio del controlador ¹³	%	14,4%	15,0%	(0,6%)
Rentabilidad activo ¹⁴	%	6,4%	6,0%	0,4%
Rentabilidad activos operacionales ¹⁵	%	8,9%	8,5%	0,4%
Rentabilidad sobre las ventas ¹⁶	%	20,1%	16,6%	3,5%
Margen EBITDA ¹⁷	%	29,9%	24,4%	5,5%

4.5 RESULTADO

Indicadores	Unidad	mar-18	mar-17	VAR.
Ingresos de explotación	MM\$	38.177	47.430	(19,5%)
Costos de explotación	MM\$	(24.958)	(34.176)	(27,0%)
Ganancia bruta	MM\$	13.219	13.255	(0,3%)
Gastos financieros	MM\$	(315)	(304)	3,6%
R.A.I.I.D.A.I.E. ¹⁸	MM\$	11.917	11.947	(0,3%)
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	MM\$	7.690	7.896	(2,6%)
EBITDA ¹⁹	MM\$	11.917	11.947	(0,3%)

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

¹³ Rentabilidad Patrimonio del controlador = Resultado Ejercicio del controlador (período móvil 12 meses) / Patrimonio del controlador Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁴ Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / Total Activos Promedio Últimos Doce Meses.

¹⁵ Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio (período móvil 12 meses) / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

¹⁶ Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta.

¹⁷ Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos (Incluye los ingresos de empresas asociadas y negocios control conjunto - consolidado proporcional).

¹⁸ R.A.I.I.D.A.I.E. = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activos + 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.

¹⁹ EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activos + 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.

4.6 OTROS INDICADORES

Indicadores	Unidad	mar-18	mar-17	VAR.
Cobertura Gastos Financieros ²⁰	Veces	32,5	34,0	(1,5)
Deuda/EBITDA ²¹	Veces	4,3	5,4	(1,2)
Deuda Neta/EBITDA ²²	Veces	3,7	4,7	(1,0)
Utilidad por acción ²³	\$	27,2	24,9	2,3

El indicador de **cobertura de gastos financieros** al cierre de marzo de 2018 alcanzó 32,5 veces, lo que representa una leve disminución respecto de marzo de 2017, que presentaba un índice de 34,0 veces.

En cuanto al ratio de **deuda neta sobre EBITDA** al 31 de marzo de 2018 alcanzó 3,7 veces, cifra menor a las 4,7 veces registradas en igual período del año anterior. Esta variación se explica principalmente por (i) el aumento del EBITDA ante un mayor nivel de escrituración durante los últimos 12 meses móviles ante la escasez de stock de viviendas de entrega inmediata con que contó la Compañía durante el segundo y parte del tercer trimestre de 2016, y (ii) una menor de la deuda financiera respecto de hace 12 meses.

Respecto de la **utilidad (de los últimos 12 meses) por acción**, ésta alcanzó los 27,2 pesos por acción al cierre del primer trimestre de 2018, aumentando en 2,3 pesos por acción respecto del mismo período del año anterior. La Compañía tiene una política de distribución de dividendos del 30% de sus utilidades y a su vez el Directorio de la Sociedad, con fecha 5 de octubre del 2010 decidió adoptar la política de realizar ajustes a la Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora para efectos de la determinación de la utilidad líquida distribuible.

²⁰ Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos - Costos Financieros)/Costos Financieros

²¹ Deuda/Ebitda = Deuda Financiera/Ebitda (período móvil 12 meses)

²² Deuda Neta/Ebitda = (Deuda Financiera-caja y equivalentes)/Ebitda (período móvil 12 meses)

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 marzo de 2018 presenta un total de 40 proyectos (30 en Chile, 7 en Perú y 3 en Brasil), de las cuales 39 corresponden a proyectos habitacionales y 1 a un proyecto 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	13	13	2.990	8.926	2.563	7.094	38	112	389	1.720	87,0%
En Desarrollo	16	16	4.149	16.743	-	-	1.309	4.920	2.840	11.823	31,5%
Total Chile	29	29	7.139	25.669	2.563	7.094	1.347	5.033	3.229	13.543	54,8%

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	5	7	1.398	2.117	1.031	1.493	149	257	218	366	84,4%
En Desarrollo		5	687	969	-	-	333	453	354	515	48,5%
Departamentos (PC)	5	12	2.085	3.085	1.031	1.493	482	710	572	882	72,6%
Escriturando	2	5	2.230	2.691	1.968	2.382	100	127	162	181	92,7%
En Desarrollo		1	56	60	-	-	21	23	35	37	37,5%
Casas (PCG)	2	6	2.286	2.751	1.968	2.382	121	150	197	218	91,4%
Total Perú	7	18	4.371	5.836	2.999	3.876	603	860	769	1.100	82,4%

BRASIL-VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROY.	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	3	3	1.195	1.706	899	1.298	87	132	209	276	82,5%
En Desarrollo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Brasil	3	3	1.195	1.706	899	1.298	87	132	209	276	82,5%
Total residencial	39	50	12.705	33.212	6.461	12.267	2.037	6.025	4.207	14.919	66,9%

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	11.511	753	8.879	596	169	10	2.463	146	78,6%

El portafolio habitacional presenta 12.705 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 33.212. De este total, 6.461 unidades con un valor de MUF 12.267 se encuentran escrituradas y entregadas; 2.037 unidades con un valor de venta de MUF 6.025 se encuentran con promesas de compraventa y 4.207 unidades por un monto de MUF 14.919 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 66,9% de las unidades del portafolio se encuentran vendidas.

El total de viviendas disponibles para entrega inmediata son 978, las que alcanzan un valor de MUF 2.544. Es decir, el 17,1% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción saludable tomando en cuenta el pago de la deuda asociada a proyectos, mantención de stock y capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile presenta 29 proyectos, de los cuales 13 se encuentran en escrituración y los 16 restantes en desarrollo. Los 13 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 87,0%, lo cual indica un buen nivel de venta para estos proyectos. Por otro lado, los 16 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 31,5%, en línea con el avance promedio de obras del 31,3%.

El portafolio en Perú presenta 7 proyectos compuestos de 18 etapas, de las cuales 12 corresponden a etapas de departamentos y 6 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 7 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 84,4%. Por otro lado, las 5 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 48,5%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 5 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 92,7% y 1 etapa en desarrollo con el 37,5% vendido.

El portafolio en Brasil cuenta con 3 proyectos, todos en fase de entrega inmediata, en línea con la decisión del Directorio en el año 2015 de salir de este mercado mediante un proceso gradual. Al cierre de marzo, estos proyectos tenían un avance de ventas del 82,5%, por lo que aún resta por vender 209 unidades por MUF 276.

5.2 BACKLOG DE PROMESAS DE COMPRAVENTA

Al 31 de marzo de 2018 el backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil) o minutas de compraventa (en Perú) alcanzó MUF 6.336. De este total, MUF 5.461 aportarán a los ingresos proporcionales de la compañía. A nivel consolidado, MUF 4.586 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 875 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 marzo de 2018, separado por trimestre y por país.

Backlog Miles UF	2018	2019	2020	2021	Total Proporcional
1T	-	755	237	10	
2T	481	731	217	-	
3T	183	971	365	-	
4T	1.053	333	123	-	
TOTAL	1.718	2.791	942	10	5.461
Chile	1.228	2.706	941	10	
Perú	358	84	2	-	
Brasil	132	-	-	-	
TOTAL	1.718	2.791	942	10	5.461

5.3 PROMESAS Y ESCRITURAS

A continuación se presenta un cuadro con los volúmenes de promesas de compraventa y escrituras realizadas durante el primer trimestre de 2018, comparativo con igual período del año anterior.

		ESCRITURACIÓN			PROMESAS NETAS		
		3M18	3M17	% Var.	3M18	3M17	% Var.
RESIDENCIAL	Miles UF						
	Chile	1.283	1.402	(8,5%)	925	1.364	(32,2%)
	Perú	136	122	11,2%	226	189	19,3%
	Brasil	64	119	(46,1%)	48	6	697%
	TOTAL	1.483	1.644	(9,8%)	1.199	1.559	(23,1%)
	Unidades						
	Chile	376	553	(32,0%)	289	437	(33,9%)
	Perú	81	66	22,7%	139	95	46,3%
	Brasil	41	65	(36,9%)	31	6	417%
	TOTAL	498	684	(27,2%)	459	538	(14,7%)
	Precio Prom. (UF)						
	Chile	3.412	2.536	34,5%	3.202	3.121	2,6%
	Perú	1.678	1.852	(9,4%)	1.625	1.994	(18,5%)
	Brasil	1.567	1.835	(14,6%)	1.550	1.005	54,2%
	TOTAL	2.978	2.403	23,9%	2.613	2.898	(9,9%)
Comercial Chile MUF		10	191	(94,7%)	10	47	(78,3%)
TOTAL	Miles UF						
	Chile	1.293	1.593	(18,8%)	936	1.411	(33,7%)
	Perú	136	122	11,2%	226	189	19,3%
	Brasil	64	119	(46,1%)	48	6	697%
TOTAL		1.493	1.835	(18,6%)	1.209	1.607	(24,7%)

El primer trimestre de 2018 registra una escrituración de MUF 1.493, lo que representa una disminución de 18,6% respecto de igual período del año 2017. Esta variación se explica principalmente por el menor nivel de escrituración en Chile por MUF 300.

La menor escrituración en Chile obedece a la alta base de comparación, debido a que entre diciembre de 2016 y marzo de 2017, la Compañía inició la entrega de 6 proyectos con una venta potencial de MUF 4.350, lo que permitió iniciar el año 2017 con un stock de viviendas terminadas y no entregadas por un valor comercial de MUF 3.000. Por su lado, entre diciembre de 2017 y marzo de 2018 la Compañía inició la entrega de 2 proyectos con una venta potencial de MUF 1.450.

La disminución de la escrituración en MUF 55 en Brasil se explica por el bajo stock de viviendas promesadas y terminadas al comenzar el año 2018, el cual alcanzaba MUF 151, mientras que al iniciar el año 2017 había un stock de viviendas promesadas y terminadas por MUF 301.

En Perú hubo un incremento de MUF 14 en las escrituraciones impulsado por un aumento en unidades entregadas como consecuencia del inicio de entrega de 2 proyectos en noviembre de 2017. Esta alza estuvo parcialmente compensada por la depreciación en torno al 8% que tuvo el Sol peruano respecto del peso chileno.

Por otro lado, las promesas del trimestre alcanzaron las MUF 1.209 a marzo de 2018, una disminución de 24,7% respecto del primer trimestre de 2017. Esta variación se debe a la alta base de comparación puesto que en Chile en el primer trimestre de 2017 se promesó una placa comercial que formaba parte de un proyecto de oficinas por un valor de MUF 236.

5.4 MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo de 2018, el indicador de los meses para agotar stock (MAS), determinado como el stock disponible dividido por el promedio móvil de promesas (se considera que toda escrituras de entrega inmediata, pasa previamente por un contrato de promesa) de los últimos 6 meses, alcanzó 32,3 meses para Chile, 18,2 meses para Perú Departamentos, 15,6 meses para Perú Casas y 17,2 meses para Brasil. 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

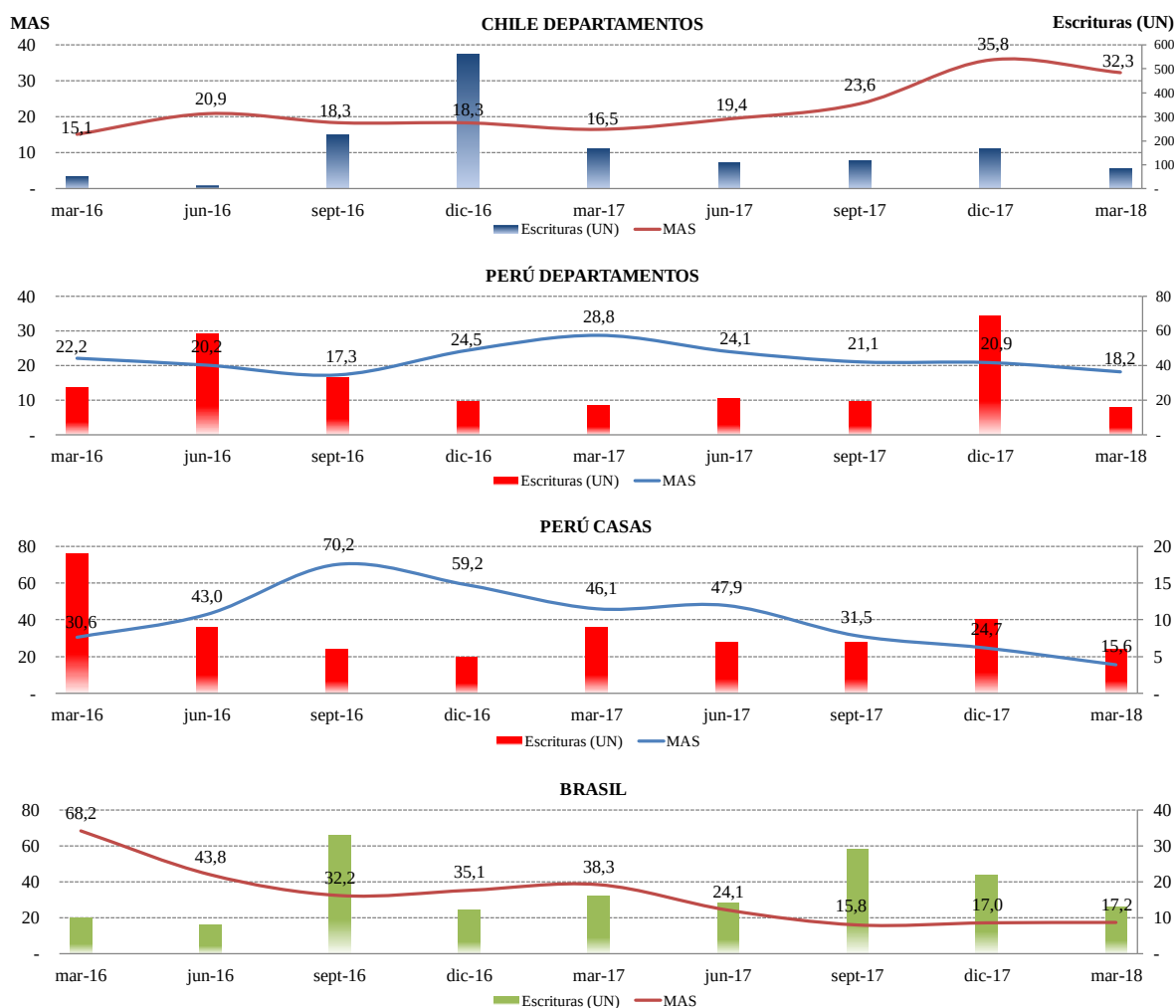
En el caso particular de Chile, la leve disminución hasta 32,3 meses (desde 35,8 al cierre de 2017) se debe a la menor oferta de unidades disponibles debido a que no hubo nuevos lanzamientos en el primer trimestre de 2018.

Para el caso de Perú Departamentos, se aprecia una disminución en este indicador, pasando de 20,9 al cierre del año 2017 a 18,2 al cierre del 1T18, explicado por una menor oferta ya no hubo lanzamientos en este trimestre y la velocidad de venta se mantuvo estable.

Respecto de Perú Casas, presenta una disminución en el MAS pasando de 24,7 meses a 15,6 meses al cierre del 1T18 como consecuencia del aumento en la velocidad de venta durante los últimos 6 meses móviles.

Por último, en relación a Brasil un alza marginal, pasando desde los 17,0 a los 17,2 meses. Este incremento se debe a una leve desaceleración en las ventas.

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



5.5 BANCO DE TERRENO

La Compañía presenta al 31 de marzo de 2018 un banco de 25 terrenos para su plan de desarrollo. Estos terrenos permiten el desarrollo de 25 proyectos (37 etapas de proyectos) con una capacidad constructiva de aproximadamente 7.600 unidades. Lo anterior equivale a aproximadamente 3,5 años de venta anual.

El banco de terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 4.644.

	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	22	31	6.638	4.498
Perú	3	6	931	146
Total	25	37	7.569	4.644

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

Chile: Según información disponible a la fecha por el Info Inmobiliario, el total de viviendas vendidas en la Región Metropolitana acumulado a marzo de 2018 alcanzó 7.624 unidades, un 8,3% superior a las 7.040 en igual periodo de 2017. Del total a marzo, 5.782 (75,8%) unidades fueron departamentos y 1.842 (24,2%) fueron casas, experimentando variaciones de 4,8% y 21,0% respectivamente. Con esto, el monto total de viviendas transadas en los primeros tres meses alcanzó MMUF 26,2, un 13,5% superior a los MMUF 23,0 alcanzados en igual periodo 2017. De este total, MMUF 19,6 corresponden a departamentos y MMUF 6,6 a casas, experimentando un incremento de 8,7% y 30,6% respectivamente.

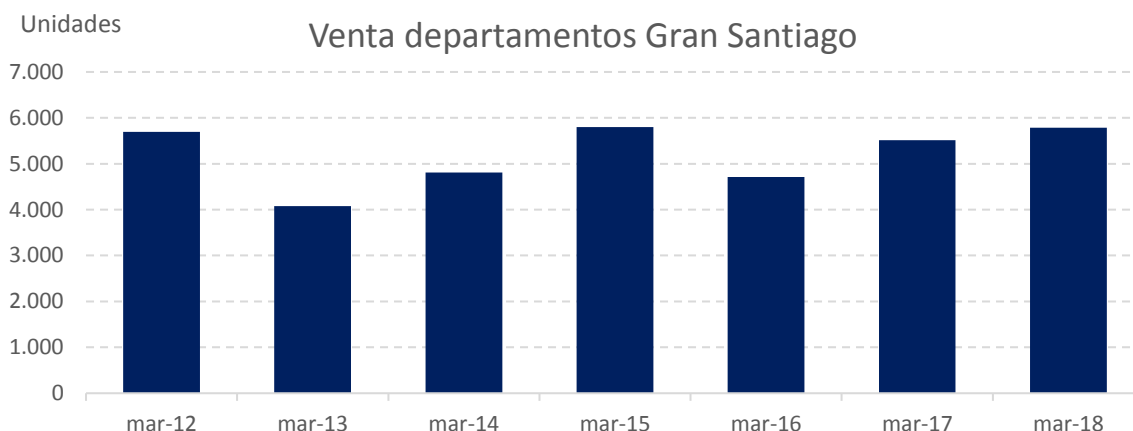
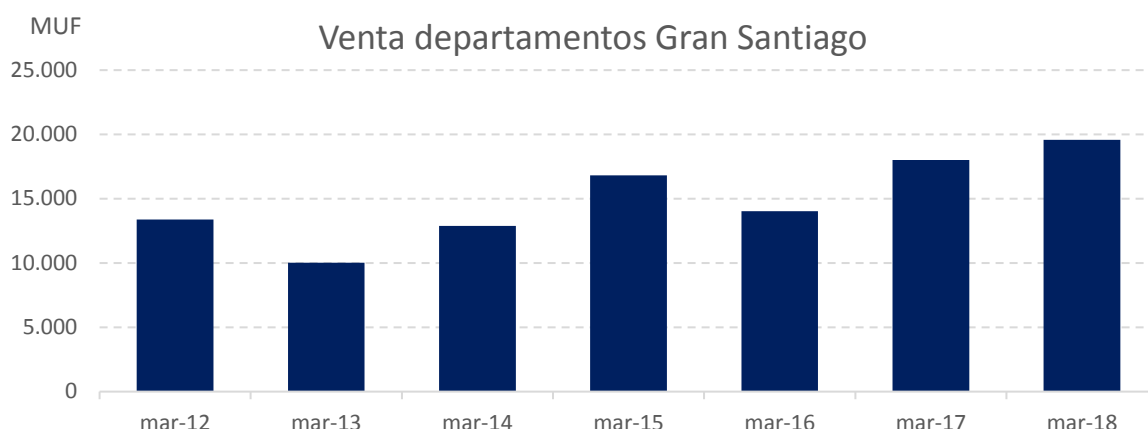
A continuación se refleja la variación de los 3 primeros meses del año 2018, en comparación con igual periodo de 2017:

	Venta Ac. Mar-18		Variación % a/a	
	Unidades	MMUF	Unidades	MMUF
Casas	1.842	6,6	21,0%	30,6%
Departamentos	5.782	19,6	4,8%	8,7%
Total	7.624	26,2	8,3%	13,5%

Al cierre de marzo de 2018 había una oferta de 62.742 unidades de viviendas nuevas, de las cuales el 83,6% representaban departamentos y 16,4% casas. Esta oferta total aumentó un 9,6% en 12 meses, sin embargo al desglosar por departamentos y casas las variaciones son de un 12,7% y -4,0% respectivamente. Del total de la oferta de departamentos, el 23,1% de la unidades se encuentran terminadas.

Proyectando las ventas promedio de los últimos 3 meses, los meses para agotar stock (MAS) de departamentos nuevos es de 25,5 meses.

El nivel total de venta de viviendas se encuentra bastante estable, pero con departamentos ganando cada vez más peso relativo. Sin embargo, cuando se analiza cada subsector o comuna, el desempeño en las ventas es bastante más cíclico y dispar en el tiempo, por lo que resulta importante la selectividad y flexibilidad de las comunas donde desarrollar de parte de las inmobiliarias.



Perú: Según la información del sector inmobiliario proporcionada por la empresa Info Inmobiliaria al cierre del primer trimestre de 2018, la oferta total de vivienda multifamiliar en Lima Metropolitana y Callao fue de 18.805 unidades, 0,5% menos que al cierre de marzo de 2017.

En el primer trimestre del 2017 se vendieron 3.021 unidades, registrando un aumento de 19,8% en comparación del primer trimestre del año pasado. El volumen de ventas en soles generado en este trimestre fue de S/. 1.104.725, un 29,5% más que lo reportado en el primer trimestre de 2017. El precio promedio vendido en el mes fue de S/. 5.047 por metro cuadrado.

A pesar de la aceleración en la venta de viviendas durante el último trimestre, la oferta de viviendas nuevas disponibles para la venta sigue disminuyendo, por lo que el escenario de escasez y déficit de viviendas en la ciudad Lima no ha cambiado. Sin embargo, tomando el promedio mensual de venta de los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) llegan a 18,7, una mejora respecto del 22,5 alcanzado 12 meses atrás.

Durante el primer trimestre del año 2018 se nota un mercado de viviendas nuevas más dinámico que el exhibido hace 12 meses atrás luego de varios trimestres en que el sector

estuvo estancado como consecuencia de la incertidumbre política y una sobre reacción que hubo con el cambio de gobierno en el segundo trimestre de 2016 que desencadenó el adelanto de compra de viviendas. A pesar del déficit estructural de viviendas con que cuenta Perú, aún quedan pendiente medidas gubernamentales que permitan disminuir la informalidad del mercado laboral y mejorar el acceso a servicios básicos que hagan crecer al sector.

Brasil: Respecto al mercado inmobiliario de Brasil y de acuerdo con los indicadores publicados por SECOVI¹ de la ciudad de Sao Paulo, a febrero² de 2018 las ventas de viviendas nuevas se incrementaron un 121,1% en unidades respecto de 2017, llegando a 3.140 unidades. Medido en reales, la caída en el monto vendido de unidades nuevas es de 15,5%, llegando a 1.334 millones de reales. Cabe señalar que los meses de enero y febrero han sido históricamente más débiles que el promedio del año en cuanto a demanda y lanzamientos. Además, si bien se presencia un aumento considerable, esto se debe a la baja base de comparación ya que las unidades vendidas coinciden con uno de los peores momentos de la recesión en Brasil.

Al 28 de febrero del 2018, la oferta en la ciudad de Sao Paulo alcanza las 19.728 unidades. Lo anterior representa una disminución de 12,5% en doce meses. Proyectando el promedio mensual vendido durante los últimos 6 meses, los meses para agotar stock (MAS) en la ciudad de Sao Paulo llegan a 7,5 meses, bastante inferior al promedio histórico debido al bajo nivel de lanzamientos de parte de las inmobiliarias locales explicada por la disminución de precios de viviendas nuevas, las cuales alcanzaron los R\$ 8.331/m².

¹SECOVI: Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.

² La información del mercado de Brasil proporcionada por la SECOVI se encuentra actualizada al mes de febrero de 2018.

8. Anexos

8.1 INFORMACIÓN ADICIONAL SOLICITADA LA POR SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS (SVS)

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

8.1.1 INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA ACTUAL Y OFERTA POTENCIAL

CHILE

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 18			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 18			Stock Disponible ¹ - mar 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	49.419	43.758	427	170.847	134.785	1.444	67.763	58.025	557
Oficinas	4.311	3.047	87	-	-	-	8.330	6.097	169
Otros	355	355	2	5.408	5.026	24	5.507	3.918	16
Total	54.085	47.161	516	176.255	139.811	1.468	81.600	68.040	742

PERÚ

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 18			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 18			Stock Disponible ¹ - mar 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	8.310	4.155	262	1.627	814	1.510	12.851	6.425	342
Deptos	16.807	8.404	367	21.627	10.813	15.074	19.660	9.830	344
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	1.730	865	31	-	-	-	-	-	-
Total	26.848	13.424	660	23.254	11.627	16.585	32.511	16.255	686

BRASIL

Inmueble	Stock Disponible ¹ - mar 18			Stock Potencial ² próximos 12M - mar 18			Stock Disponible ¹ - mar 18		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	11.728	10.149	316	-	-	-	14.063	10.841	300
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	11.728	10.149	316	-	-	-	14.063	10.841	300

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 marzo de 2018 aún no se ha dado inicio a las obra.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Permisos en M ²	mar-18	mar-17	Permisos en M ²	mar-18	mar-17	Permisos en M ²	mar-18	mar-17
Casas	-	-	Casas	-	-	Casas	-	-
Deptos	309.131	321.983	Deptos	31.261	41.284	Deptos	-	27.419
Oficinas	-	-	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	309.131	321.983	Total	31.261	41.284	Total	-	27.419

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			BRASIL		
Backlog	MM\$ mar 18	MM\$ mar 17	Backlog	MM\$ mar 18	MM\$ mar 17	Backlog	MM\$ mar 18	MM\$ mar 17
Casas	-	-	Casas	15.558	19.035	Casas	-	-
Deptos	287.658	217.892	Deptos	18.615	16.715	Deptos	-	9.269
Oficinas	5.289	4.929	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	758	-	Otros	-	-	Otros	-	-
Total	293.705	222.821	Total	34.173	35.751	Total	-	9.269

8.1.2 INFORMACIÓN SOBRE LA DEMANDA

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

CHILE

Inmuebles hasta UF 1000	mar-18		mar-17		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	19	1	Deptos	1.923	34	12.922	282
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	115	3	1.982	43
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	150	3
Total	-	-	19	1	Total	2.039	37	15.053	328

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-18		mar-17		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	24.460	297	16.648	243	Deptos	2.984	24	888	7
Oficinas	157	2	3.069	44	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	24.617	299	19.717	287	Total	2.984	24	888	7

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-18		mar-17		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	3.882	17	234	1	Deptos	1.346	4	6.266	16
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	3.882	17	234	1	Total	1.346	4	6.266	16

CONSOLIDADO CHILE						
Inmuebles	mar-18			mar-17		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	34.595	34.152	376	36.977	33.041	550
Oficinas	272	191	5	5.051	26.229	87
Otros	-	-	-	150	36.977	3
Total	34.867	34.343	381	42.178	96.247	640

PERÚ

Inmuebles hasta UF 1000	mar-18		mar-17		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	13	1	-	-	Casas	734	20	576	13
Deptos	-	-	1.470	37	Deptos	1.587	43	993	13
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	13	1	1.470	37	Total	2.321	63	1.569	26

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-18		mar-17		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	196	3	Casas	-	-	-	-
Deptos	1.129	15	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	94	1	-	-	Otros	108	1	-	-
Total	1.223	16	196	3	Total	108	1	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-18		mar-17		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO PERÚ						
Inmuebles	mar-18			mar-17		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	747	373	21	772	386	16
Deptos	2.716	1.358	58	2.463	1.232	50
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	202	101	2	-	-	-
Total	3.665	1.832	81	3.235	1.618	66

BRASIL

Inmuebles hasta UF 1000	mar-18		mar-17		Inmuebles UF 1.001 a UF 2.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	1.732	41	2.147	49
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	1.269	33	Total	1.732	41	2.147	49

Inmuebles UF 2.001 a UF 4.000	mar-18		mar-17		Inmuebles UF 4.001 a UF 6.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	1.010	16	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	1.010	16	1.010	16	Total	-	-	-	-

Inmuebles UF 6.001 a UF 9.000	mar-18		mar-17		Inmuebles Sobre UF 9.000	mar-18		mar-17	
	MM\$	Un.	MM\$	Un.		MM\$	Un.	MM\$	Un.
Casas	-	-	-	-	Casas	-	-	-	-
Deptos	-	-	-	-	Deptos	-	-	-	-
Oficinas	-	-	-	-	Oficinas	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	Otros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	Total	-	-	-	-

CONSOLIDADO BRASIL						
Inmuebles	mar -18			mar -17		
	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.	MM\$	MM\$ (% Paz)	Un.
Casas	-	-	-	-	-	-
Deptos	1.732	1.671	41	3.157	2.902	65
Oficinas	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	1.732	1.671	41	3.157	2.902	65

Los siguientes cuadros muestran los montos y unidades prometadas netas de desistimiento y montos y unidades desistidas al 31 de marzo de 2018 y 2017.

CHILE

Inmueble	Promesado - mar 18					Promesado - mar 17				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistid as en MM\$	Desistid as en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistid as en MM\$	Desistid as en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	24.951	22.870	289	1.620	10	29.854	27.302	423	4.201	37
Oficinas	278	195	5	49	1	1.255	879	21	-	-
Otros	-	-	-	-	-	6.247	4.373	14	-	-
Total	25.229	23.064	294	1.669	11	37.356	32.554	458	4.201	37

PERU

Inmueble	Promesado - mar 18					Promesado - mar 17				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistidas en UN
Casas	1.206	603	45	188	5	692	346	17	-	-
Deptos	4.886	2.443	94	266	7	4.149	2.074	78	1.094	25
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	6.091	3.046	139	454	12	4.840	2.420	95	1.094	25

BRASIL

Inmueble	Promesado - mar 18					Promesado - mar 17				
	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistidas en MM\$	Desistida s en UN	MM\$	MM\$ % Paz	Un.	Desistida s en MM\$	Desistida s en UN
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deptos	1.296	1.275	31	149	4	160	96	6	1.135	23
Oficinas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.296	1.275	31	149	4	160	96	6	1.135	23

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			BRASIL		
Inmueble	MAS		Inmueble	MAS		Inmueble	MAS	
	mar-18	mar-17		mar-18	mar-17		mar-18	mar-17
Casas	-	-	Casas	37,4	57,0	Casas	-	-
Deptos	3,4	2,1	Deptos	18,4	15,6	Deptos	23,1	19,1
Oficinas	52,2	7,6	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	-	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 primer trimestre de 2017 y 2016 y (ii) el stock disponible de entrega inmediata en pesos al cierre de marzo de 2018 y 2017.

CHILE			PERÚ			BRASIL		
Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas		Inmueble	Velocidad de Ventas	
	mar-18	mar-17		mar-18	mar-17		mar-18	mar-17
Casas	-	-	Casas	0,09	0,05	Casas	-	-
Deptos	0,70	0,55	Deptos	0,17	0,13	Deptos	0,15	0,22
Oficinas	0,06	0,61	Oficinas	-	-	Oficinas	-	-
Otros	-	0,03	Otros	-	-	Otros	-	-

8.2 ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de marzo de 2018 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 (expresados en miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	22.488.789	22.799.884
Otros activos financieros, corrientes	6	351.012	71.444
Otros activos no financieros, corrientes	7	12.791.456	19.474.227
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	13.172.918	18.669.695
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	2.531.592	181.701
Inventarios, corrientes	10	103.937.866	136.586.648
Activos por impuestos, corrientes	11	1.114.156	2.650.003
Total Activos Corrientes		156.387.789	200.433.602
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	884.435	630.149
Derechos por cobrar, no corrientes	8	1.277.601	1.375.724
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	4.777.519	616.357
Inventarios, no corrientes	10	164.944.745	166.726.532
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13	38.950.378	35.175.023
Activos intangibles distintos de la plusvalía	14	448.559	539.895
Propiedades, planta y equipo	15	769.077	973.215
Activos por impuestos diferidos	16	8.858.021	8.293.521
Total Activos No Corrientes		220.910.335	214.330.416
TOTAL ACTIVOS		377.298.124	414.764.018

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

Correspondiente al cierre del 31 de marzo de 2018 y el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 (expresados en miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-03-2018 M\$	31-12-2017 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	59.893.034	88.765.766
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	8.929.783	11.302.683
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	216.796	1.844.541
Otras provisiones, corrientes	19	10.235.641	10.588.379
Pasivos por impuestos, corrientes	11	3.144.645	3.160.326
Otros pasivos no financieros, corrientes	20	10.563.068	12.569.038
Total Pasivos Corrientes		92.982.967	128.230.733
PASIVOS NO CORRIENTES			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	104.232.440	107.687.058
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.153.779	8.344.472
Otras provisiones, no corrientes	19	1.999.339	2.438.005
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	6.543.387	8.470.766
Total Pasivos No Corrientes		120.928.945	126.940.301
TOTAL PASIVOS		213.911.912	255.171.034
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	21	52.492.611	52.492.611
Ganancias (pérdidas) acumuladas		98.904.713	91.184.941
Primas de emisión		11.160.579	11.160.579
Otras reservas	21	(3.093.606)	(2.491.298)
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		159.464.297	152.346.833
Participaciones no controladoras	21	3.921.915	7.246.151
Patrimonio Total		163.386.212	159.592.984
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS		377.298.124	414.764.018

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2018 y marzo de 2017

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES		01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	38.177.002	47.430.382
Costo de ventas	24	(24.957.729)	(34.175.568)
Ganancia bruta		13.219.273	13.254.814
Otros ingresos, por función	23	62.717	191.670
Gasto de administración	24	(3.070.659)	(3.260.334)
Otras ganancias (pérdidas)	26	35.339	47.375
Ingresos financieros	25	145.467	184.952
Costos financieros	25	(314.625)	(303.610)
Participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	13	(124.690)	(186.076)
Diferencias de cambio	25	(60.348)	80.992
Resultado por unidades de reajuste	25	5.278	4.173
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO		9.897.752	10.013.956
Gasto por impuestos a las ganancias	27	(2.207.328)	(2.118.011)
GANANCIA		7.690.424	7.895.945
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		7.719.772	7.059.834
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	21	(29.348)	836.111
GANANCIA		7.690.424	7.895.945
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		27,24	24,91
Ganancia (pérdida) por acción básica	28	27,24	24,91
Ganancias por acción diluidas			
Ganancias (pérdida) diluida por acción procedente de operaciones continuadas		27,24	24,91
Ganancias (pérdida) diluida por acción		27,24	24,91

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

Reporte Trimestral 1T18

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2018 y marzo de 2017

(expresado en miles de pesos)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	Nota	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 M\$
Ganancia (Pérdida)		7.690.424	7.895.945
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión		(602.308)	1.172.731
Otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período		(602.308)	1.172.731
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		(602.308)	1.172.731
Total Otro Resultado Integral		(602.308)	1.172.731
Total Resultado Integral		7.088.116	9.068.676
Resultado integral atribuible a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		7.117.464	8.232.565
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	21	(29.348)	836.111
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		7.088.116	9.068.676

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

Reporte Trimestral 1T18

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2018 y marzo de 2017

(expresado en miles de pesos)

2018										
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 01/01/2018		52.492.611	11.160.579	(2.328.796)	(162.502)	(2.491.298)	91.184.941	152.346.833	7.246.151	159.592.984
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	7.719.772	7.719.772	(29.348)	7.690.424
Otro resultado integral		0	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)
Resultado integral		0	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)	0	(602.308)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(3.294.888)	(3.294.888)
Total de cambios en patrimonio		0	0	(602.308)	0	(602.308)	7.719.772	7.117.464	(3.324.236)	3.793.228
Saldo final período actual 31/03/2018	21	52.492.611	11.160.579	(2.931.104)	(162.502)	(3.093.606)	98.904.713	159.464.297	3.921.915	163.386.212

2017										
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 01/01/2017		52.492.611	11.160.579	1.002.906	(445.838)	557.068	78.064.120	142.274.378	5.648.221	147.922.599
Ganancia (pérdida)		0	0	0	0	0	7.059.834	7.059.834	836.111	7.895.945
Otro resultado integral		0	0	1.172.731	0	1.172.731	0	1.172.731	0	1.172.731
Resultado integral		0	0	1.172.731	0	1.172.731	7.059.834	8.232.565	836.111	9.068.676
Incremento (disminución) otros cambios		0	0	0	(292.319)	(292.319)	0	(292.319)	0	(292.319)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios		0	0	0	0	0	0	0	(582.194)	(582.194)
Total de cambios en patrimonio		0	0	1.172.731	(292.319)	880.412	7.059.834	7.940.246	253.917	8.194.163
Saldo final período actual 31/03/2017	21	52.492.611	11.160.579	2.175.637	(738.157)	1.437.480	85.123.954	150.214.624	5.902.138	156.116.762

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

Reporte Trimestral 1T18

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2018 y marzo de 2017
(expresado en miles de pesos)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Nota	01-01-2018 al 31-03-2018 M\$	01-01-2017 al 31-03-2017 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		42.398.425	46.305.731
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(28.025.685)	(33.992.056)
Otros pagos por actividades de operación		(55.070)	85.165
Intereses pagados		(314.625)	(303.610)
Intereses recibidos		145.467	184.952
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(1.585.627)	(2.113.300)
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.176.958	1.218.928
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		13.739.843	11.385.810
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios		449.449	0
Flujo de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	13	(1.000.000)	(1.196.185)
Compras de propiedades, planta y equipo	15	(47.347)	(117.351)
Compras de activos intangibles	14	(14.619)	(30.311)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(612.517)	(1.343.847)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de largo plazo		15.333.641	19.951.942
Total importes procedentes de préstamos		15.333.641	19.951.942
Préstamos de entidades relacionadas		2.172.235	1.377.576
Pagos de préstamos		(25.045.785)	(30.156.765)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas		(5.898.512)	(674.728)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		(13.438.421)	(9.501.975)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio		(311.095)	539.988
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes			
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(311.095)	539.988
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		22.799.884	23.269.826
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		22.488.789	23.809.814

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



PAZ CORP S.A.

Dirección

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

Contactos

Nicolás Costanzi Caponnetto

nicolas.costanzi@pazcorp.cl

Gerente de Administración y Finanzas

Roberto Szederkenyi Vicuña

roberto.szederkenyi@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.