



Presentación Inversionistas Paz Corp

23 de marzo del 2011

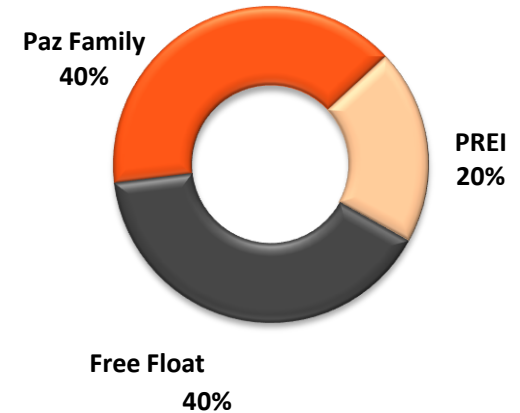


1. **Overview/Plan de negocios**
2. Desempeño Operacional
3. Aspectos Financieros
4. Consideraciones finales

Paz Corp

- **Paz es una de las principales empresas del sector inmobiliario chileno.** Tiene mas de 40 años de experiencia en el mercado y transa en bolsa desde el año 2006
- **Eficiente modelo de negocios**, integrando la búsqueda y compra de terrenos, el desarrollo de productos, arquitectura y diseño, construcción, marketing y comercialización.
- **La misión de la compañía** es proveer la clase media latinoamericana de soluciones habitacionales accesibles, de calidad e innovadoras, asegurando la creación de valor económico para los accionistas.
- **Atractivo pipeline de proyectos** y banco de terrenos para futuros desarrollos en Chile y el extranjero.
- **Expansión Regional ➡ Growth Stock**
 - Operando en Perú desde 2007 a través de su subsidiaria Paz Centenario.
 - Ingresó al mercado brasilero en agosto 2010, existen 2 JV con socios locales
- **La inversión de Prudential** en Paz Corp nos entrega experiencia y respaldo, aumentando nuestra capacidad de crecimiento.

Estructura de Propiedad





1. Overview/Plan de Negocios
2. **Desempeño Operacional**
 1. **Paz Chile**
 2. Paz Perú
 3. Paz Brasil
3. Aspectos Financieros
4. Consideraciones finales

Paz Chile



Icono, Las Condes

➤ Líder de mercado en viviendas urbanas.

- ✓ Fuerte presencia en la Región Metropolitana.
- ✓ Exitosa expansión a lo largo del país.
- ✓ 38 proyectos en desarrollo y un banco de 28 terrenos.

➤ Plan estratégico de Paz

- ✓ Crecimiento en los estratos medio-bajo y medio-alto de la población.
- ✓ Negocio de arriendo de departamentos
- ✓ Viviendas horizontales.

➤ Aumento en la eficiencia

- ✓ Inversión en procesos de nivel mundial y sistemas de tecnología (SAP).

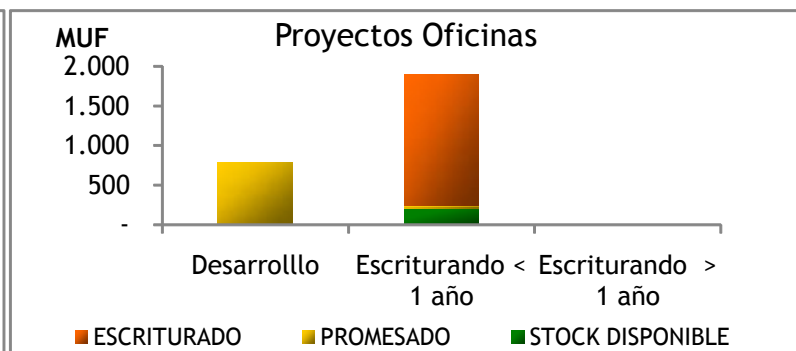
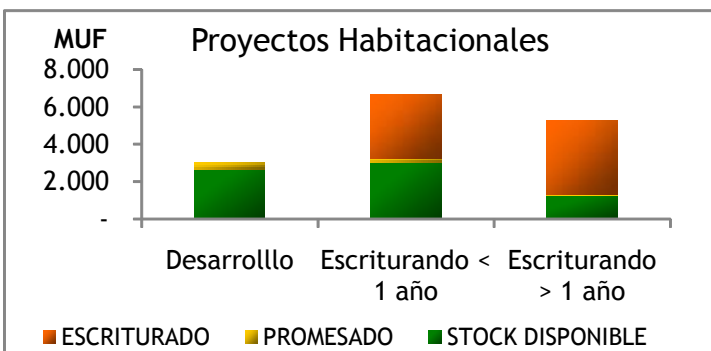
Portfolio de Proyectos Chile

Diciembre 2010

PORTFOLIO CHILE

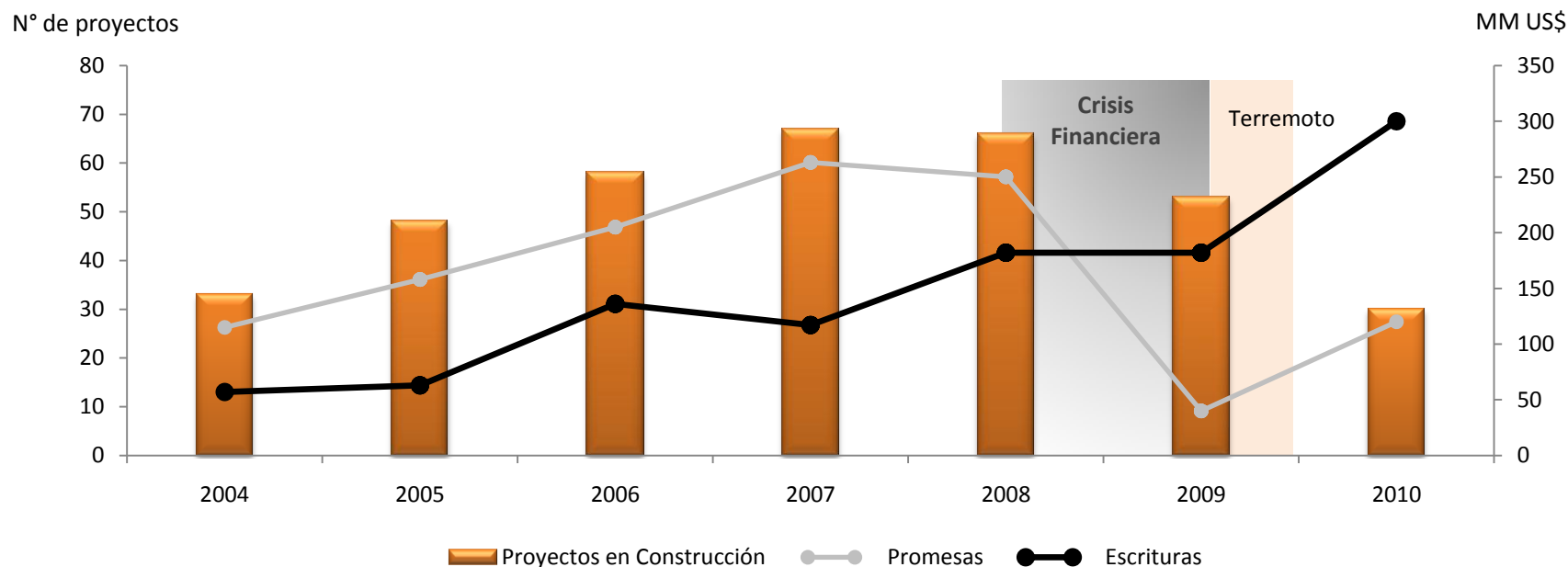
PROYECTOS HABITACIONALES	N° DE PROYECTOS	TOTAL		STOCK DISPONIBLE	
		UN	MUF	UN	MUF
Escriturando	28	7.662	11.962	2.532	4.311
Desarrollo	6	1.429	2.992	1.277	2.661
Total	34	9.091	14.954	3.809	6.972

PROYECTOS DE OFICINAS	N° DE PROYECTOS	TOTAL		STOCK DISPONIBLE	
		MT2	MUF	MT2	MUF
Escriturando	2	25.422	1.891	4.934	205
Desarrollo	2	9.200	787	-	-
Total Oficinas	4	34.622	2.678	4.934	205



Escrituración Paz Chile

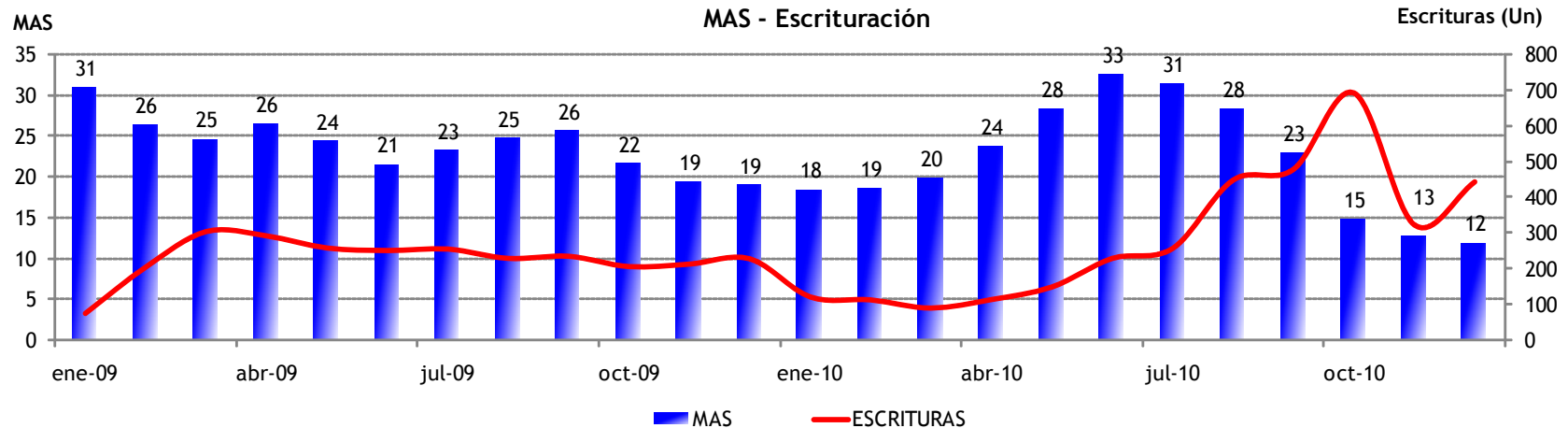
La evolución de la escrituración de la compañía ha mantenido su crecimiento en los últimos años, a pesar de las coyunturas económicas.



En el año 2010 se escrituraron 3461 unidades por un total de MM UF 7,3 siendo el último trimestre del 2010 record histórico en la escrituración de la empresa con 1461 unidades.

Evolución del Stock Paz Chile

Diciembre 2010



A diciembre del 2010 los meses para agotar stock (MAS) de la compañía alcanzaron un mínimo histórico de 12 meses.

Banco de Terrenos Paz Chile

Diciembre 2010

BANCO TERRENOS CHILE			
Status	Nº Terrenos	Valor terreno	Unidades
Comprado	23	1.120.047	5.785
Promesado	5	617.157	1.014
Negociación			
Total	28	1.737.204	6.799

Contamos con un excelente banco de terrenos, con permisos de construcción aprobados y en privilegiadas ubicaciones.

Lanzamientos de Ventas Paz Chile 2011

LANZAMIENTOS 2011 CHILE			
Trimestre	# Proyectos	Venta Potencial UF	Unidades
Q1 2011	6	2.231.294	1.444
Q2 2011	4	2.150.653	1.270
Q3 2011	5	1.684.133	1.139
Q4 2011	2	1.098.415	134
	17	7.164.495	3.987

El año 2011 estamos retomamos los volúmenes y velocidades de lanzamiento pre crisis.

Paz Chile

Negocio Vertical (4-5 pisos + subsidio)

Proyecto en Desarrollo

Lanzamiento junio 2010

240 unidades

**Buen Vivir Carrascal,
Quinta Normal**



Paz Chile

Negocio Vertical (4-5 pisos + subsidio)

Proyecto en Desarrollo

Lanzamiento marzo 2011

287 unidades

Plaza Brasil, Santiago





Paz Chile
Nuevo concepto Vertical
Proyecto en Desarrollo
Lanzamiento marzo 2011
80 unidades
i-apt, Vitacura





Paz Chile
Negocio Arriendo
Proyecto Terminado
248 unidades
NRG Santa Isabel, Santiago



Paz Chile
Negocio Arriendo
Proyecto en Desarrollo
Inicio construcción sep 2010
Etapa 1 - 486 unidades
Sara del Campo, Santiago



1. Overview/Plan de Negocios

2. Desempeño Operacional

1. Paz Chile
- 2. Paz Perú**
3. Paz Brasil

3. Aspectos Financieros

4. Consideraciones finales

Paz Perú

1. Escenario Macroeconómico

2. Paz Centenario



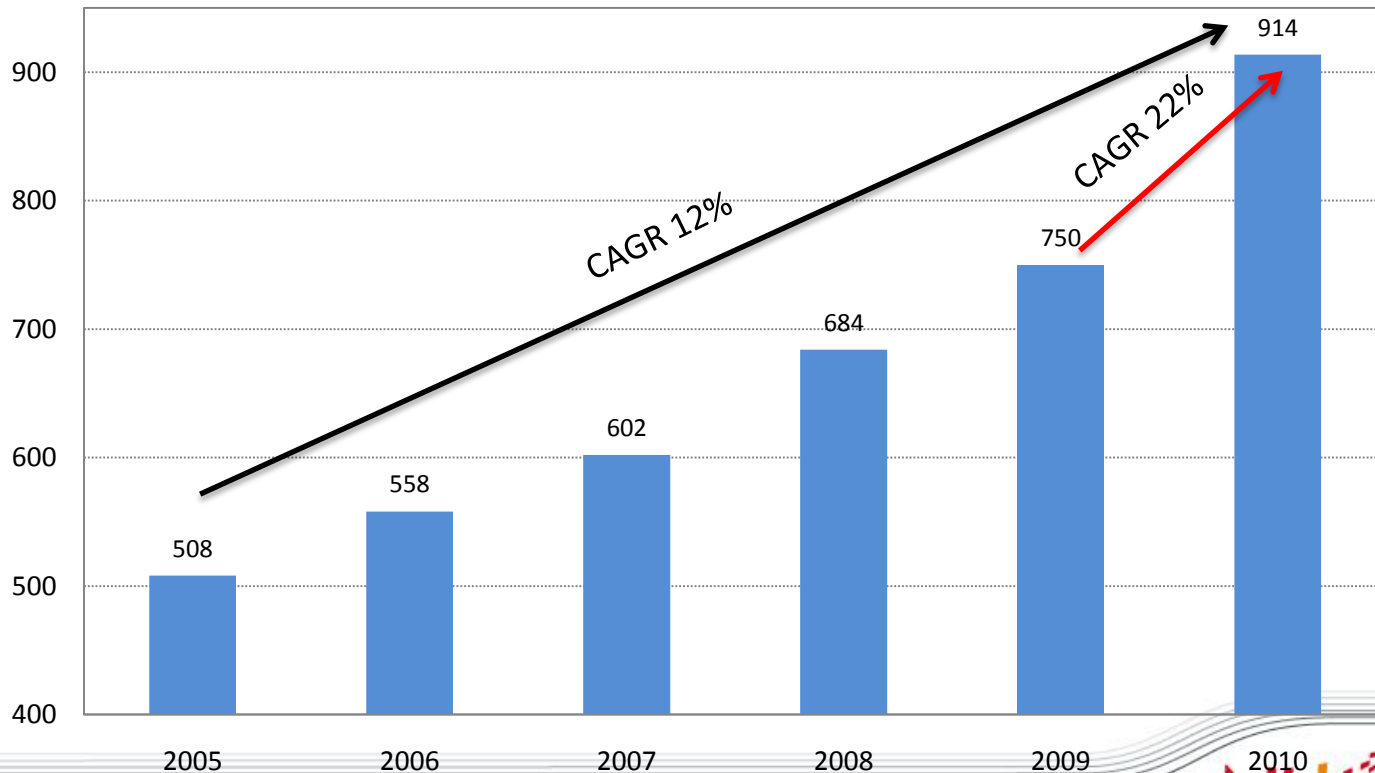
Escenario Macroeconómico

- *Se esperan inversiones en el Perú por US\$ 17,314 Millones para los próximos dos años en megaproyectos de minería e infraestructura.*
- *Esta inversión es mayor al total de las inversiones realizadas en los últimos 10 años.*

Indicadores Sociales

El ingreso familiar promedio en Lima ha tenido un crecimiento de 12% anual desde el año 2005.

Ingreso Familiar Promedio Mensual US\$

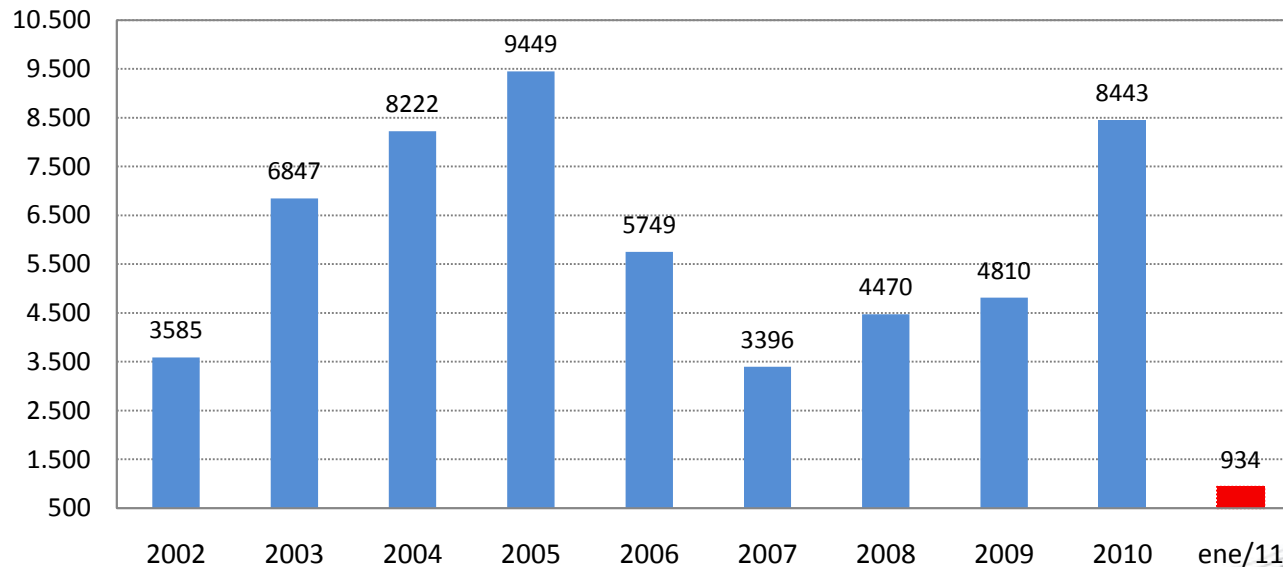


Programas Habitacionales

A pesar que los créditos privados tomaron el espacio de los fondos del estado, estos últimos han sido nuevamente incrementados.

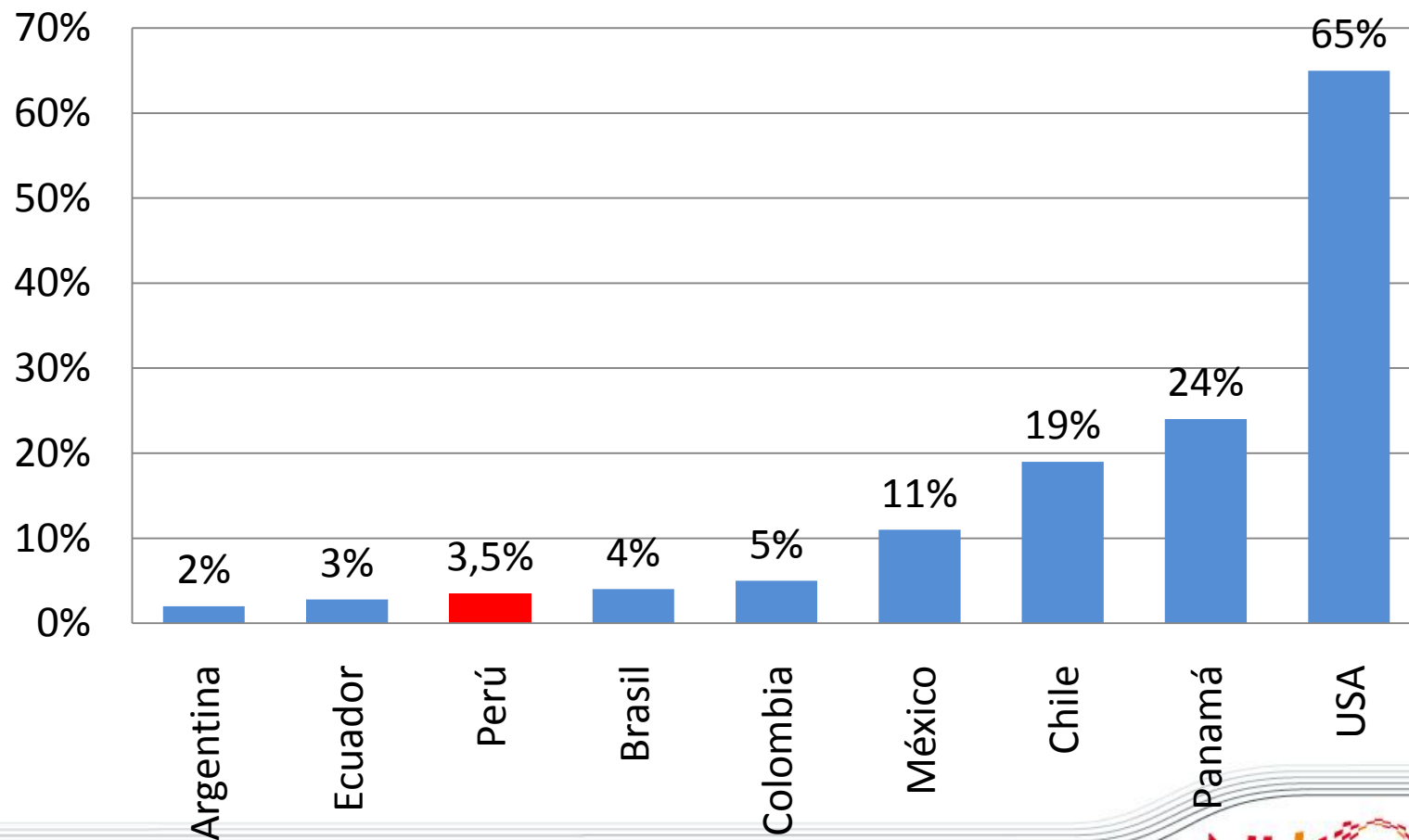
1. Crédito MIVIVIENDA que financia la compra de viviendas cuyo costo total sea mayor a 14 UIT (US\$ 17,500) hasta 50 UIT (US\$ 62,000) aproximadamente. Tiene como beneficios un bono de 12.5 mil soles al buen pagador.
2. Techo Propio financia viviendas desde un valor de 5.5UIT (US\$ 6,800) hasta 14 UIT (US\$ 17,400)

Evolución del número de Créditos Mi Vivienda



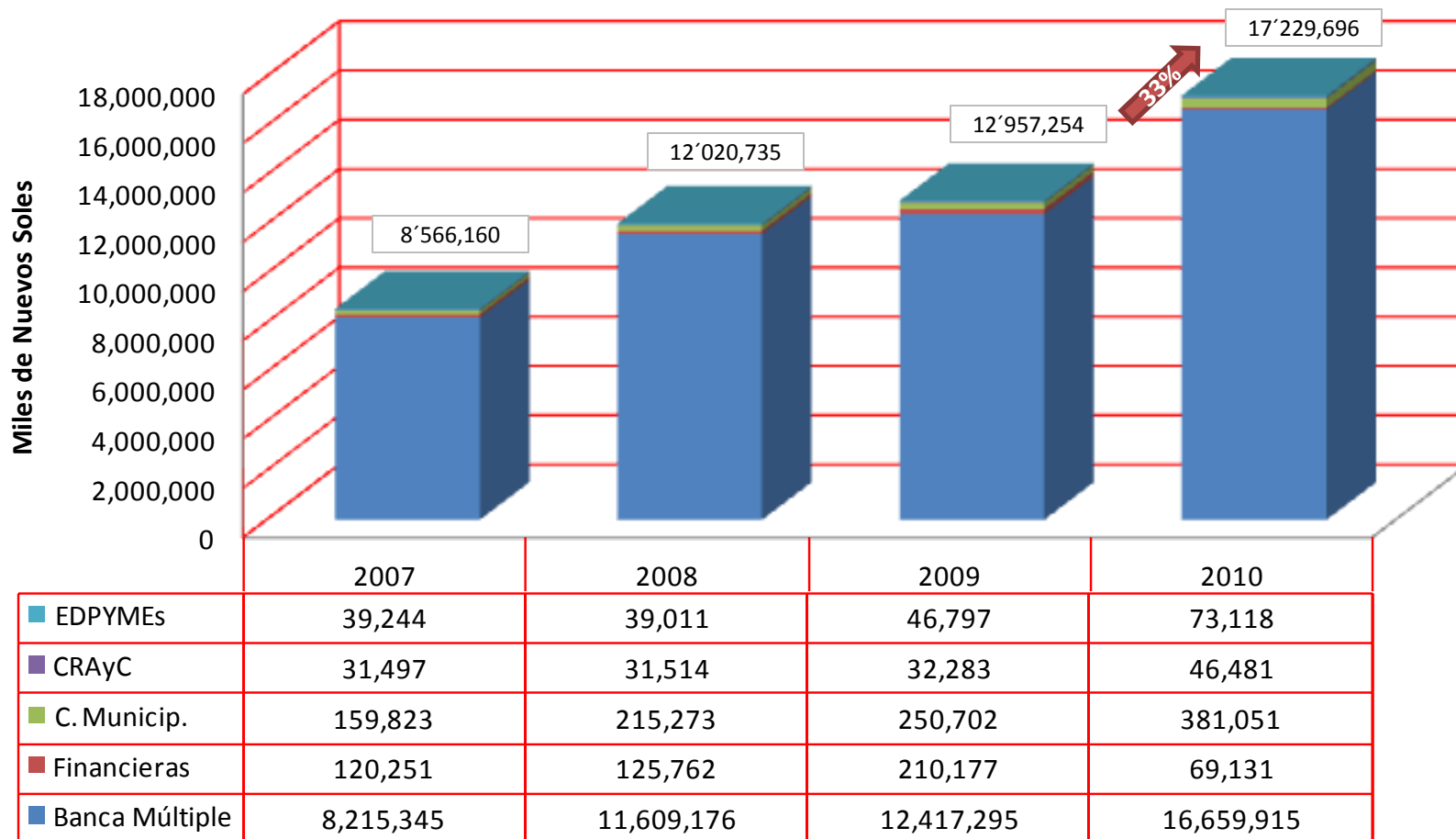
Créditos Hipotecarios respecto del PBI en América Latina

Baja penetración del crédito hipotecario muestra potencial de crecimiento.



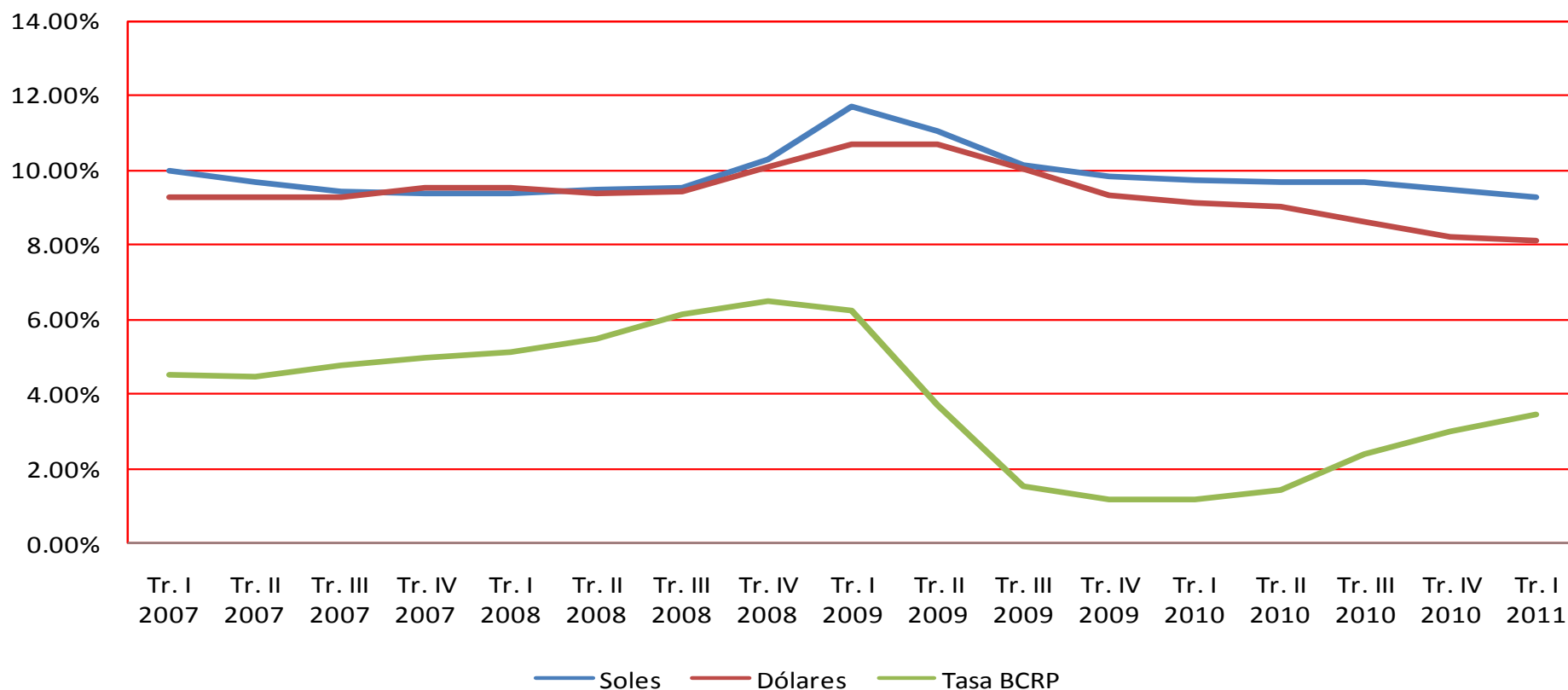
Incremento de los Créditos Hipotecarios

Evolución Créditos Hipotecarios



Evolución favorable en las tasas hipotecarias

Evolución Tasas de Interés Promedio Hipotecarias vs Tasa de Referencia del BCRP

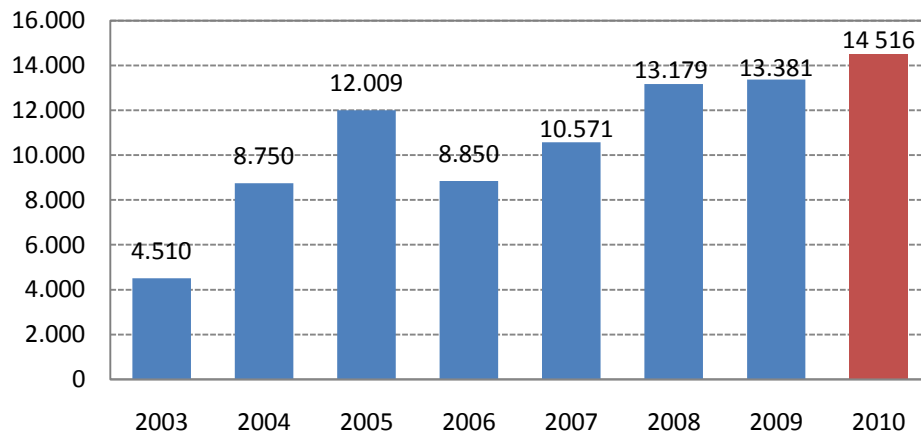


Fuente: Banco Central de Reserva del Perú

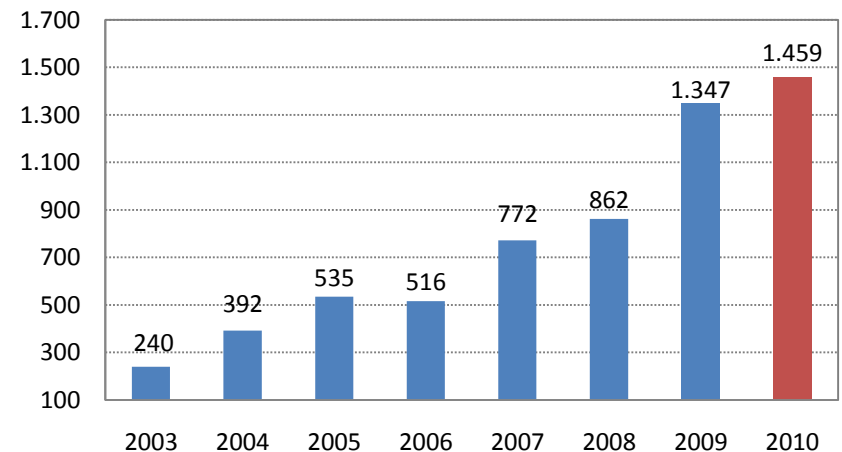
Mercado Vivienda – Ventas por año en Lima

La venta de viviendas anuales se mantiene muy por debajo del crecimiento de la demanda en el mismo periodo.

Venta de viviendas por año (und)



Venta de viviendas (millones US\$)

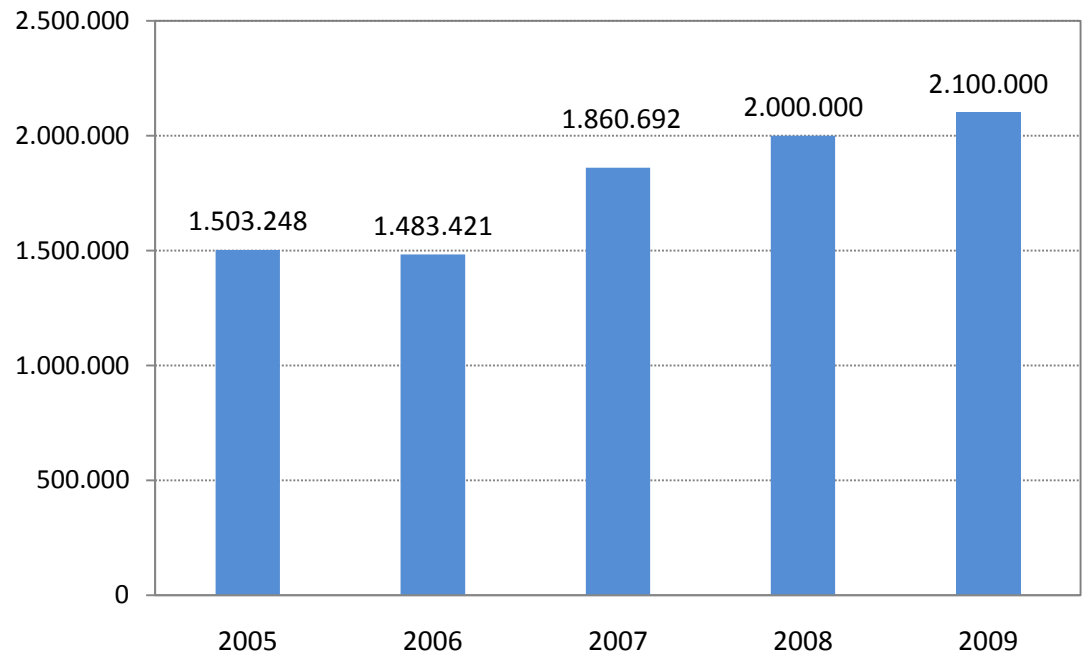


Indicadores Sociales

El déficit de vivienda aumenta en 90,000 unidades anualmente

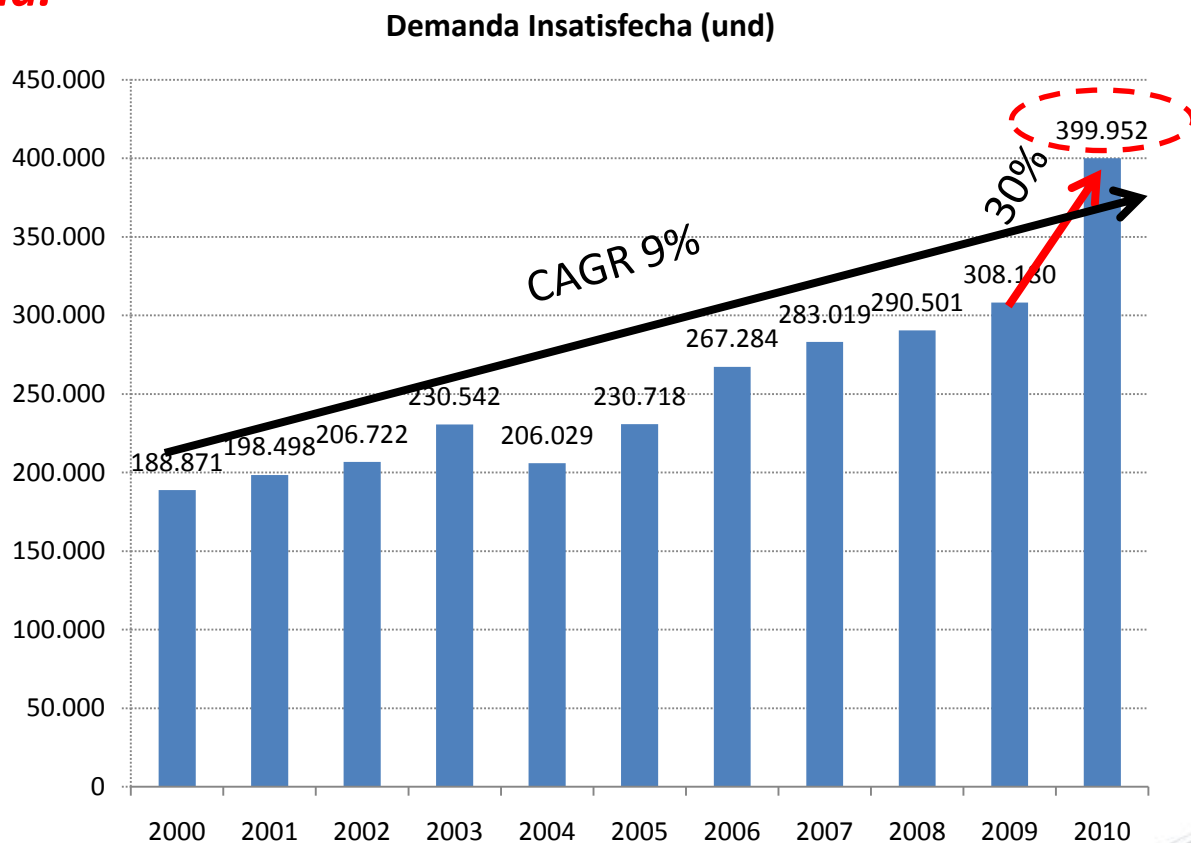
Déficit habitacional

- Cada año el déficit habitacional aumenta en 90 mil viviendas por parte de las nuevas familias que se forman.
- El déficit está compuesto por 1.5 millones de un déficit cualitativo (mejora de viviendas), mientras que los 600,000 restantes serían el déficit cuantitativo (nuevas viviendas).



Demanda insatisfecha de viviendas en Lima

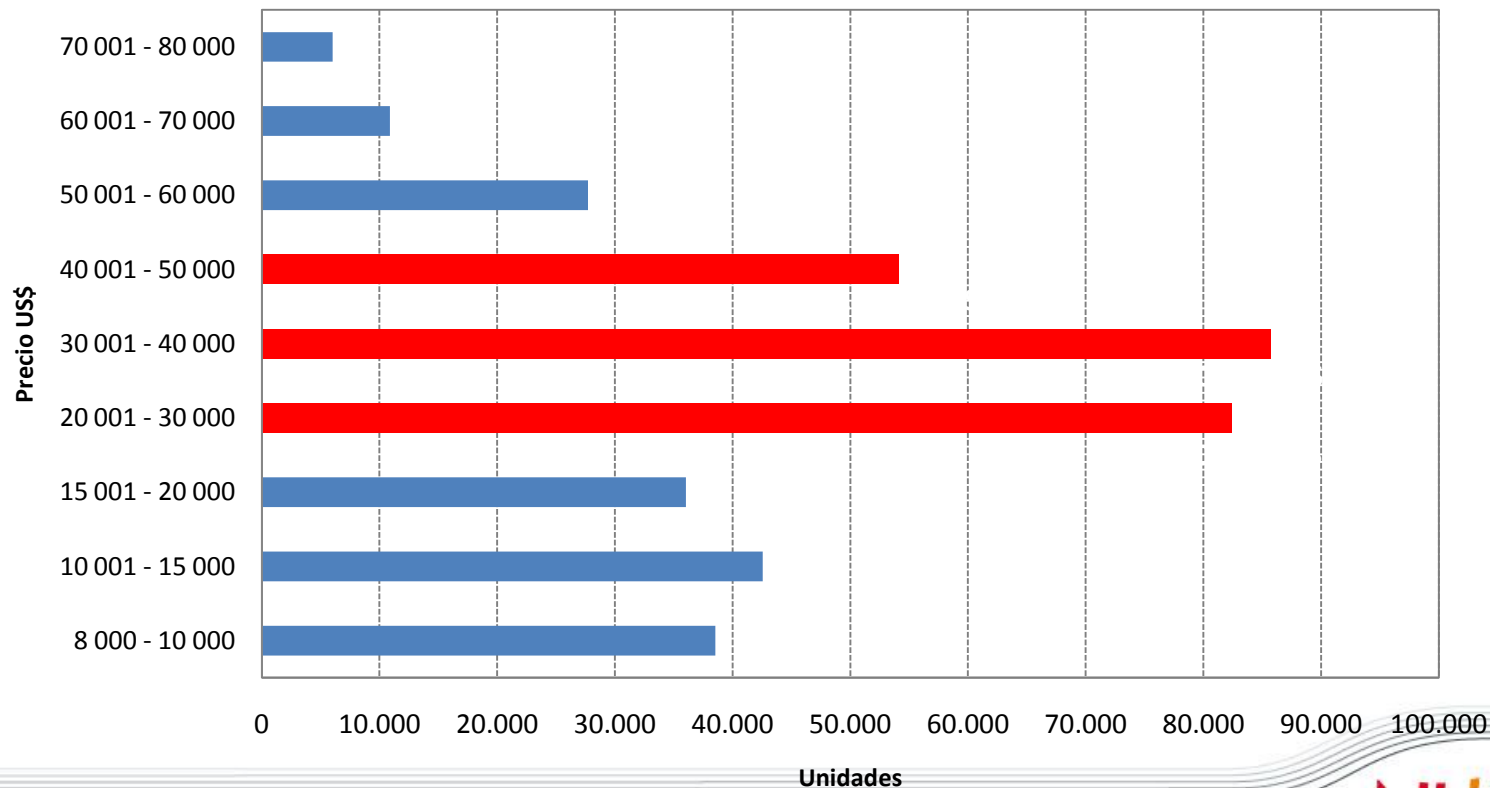
La demanda insatisfecha de vivienda representa el 14.7% del déficit de vivienda.



Demanda insatisfecha de viviendas en Lima (2009 – 2010)

Nuestro mercado potencial objetivo de acuerdo a la demanda insatisfecha es de US\$ 7.494 millones.

Demanda Insatisfecha por rango de precio US\$

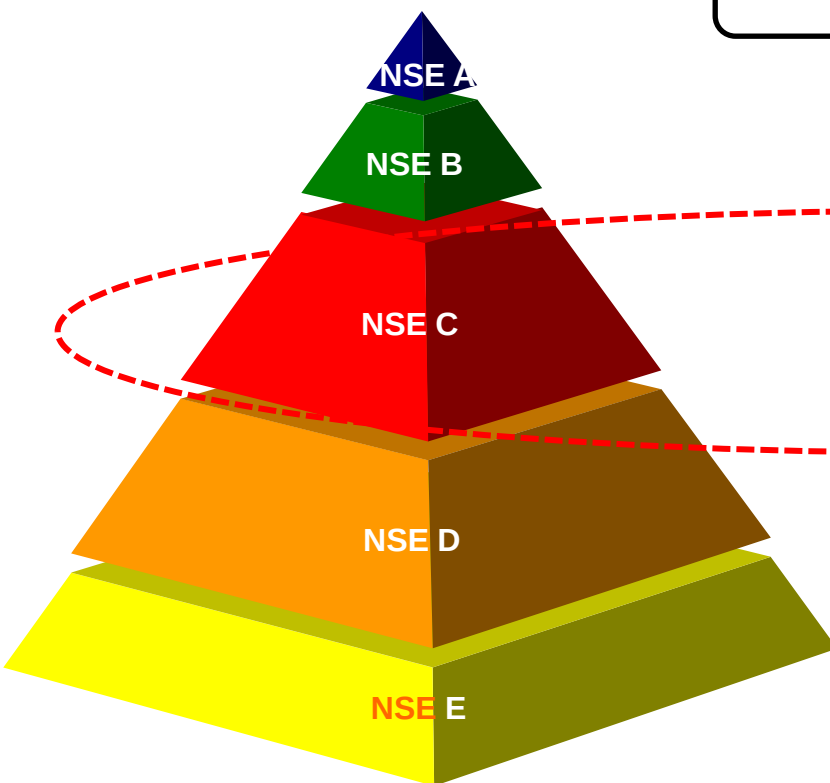


DEMANDA INSATISFECHA = DEMANDA POTENCIAL – OFERTA INMEDIATA.

Niveles Socio económicos en Lima

El estrato C tiene un ingreso promedio de \$1.550 mensuales, la pirámide tiende a convertirse en un rombo

GRAN LIMA(*)



Distribución
2003

Distribución
2009

Ingreso S/.
(promedio)

3.6%

5.5%

S/. 10,600

16.3%

16.5%

S/. 3,350

26.6%

31.8%

S/. 1,530

34.5%

30.1%

S/. 1,000

19.0%

16.1%

S/. 670

(*) Conformada por los distritos de las provincias de Lima y Callao (37 metropolitanos y 12 periféricos)

Proyecciones e indicadores del negocio

Las condiciones económicas del país han generado una oportunidad de inversión en el sector inmobiliario.

Condiciones
macroeconómicas
favorables

- CRECIMIENTO SOSTENIDO DEL PBI
- OBTENCION DEL GRADO DE INVERSION
- INVERSION PRIVADA Y PUBLICA DE US\$ 17,000 MM PARA EL 2011-2012
- CRECIMIENTO DEL INGRESO 10% ANUAL
- MERCADO FINANCIERO PERFECCIONANDOSE
- INCENTIVOS ESTATALES

Mercado Inmobiliario
favorable y en proceso
de desarrollo

- ALTA DEMANDA INSATIFECHA
- MENOS DEL 10% DE LA INMOBILIARIAS TIENEN MAS DE UN PROYECTO EN EJECUCION
- BAJA PENETRACION DE CREDITO HIPOTECARIO
- CREDITOS HIPOTECARIOS ACEQUIBLES

Paz Perú

1. Escenario Macroeconómico
2. **Paz Centenario**



Paz Perú



- Paz Centenario: JV (50/50) con Inversiones Centenario⁽¹⁾
- 7 proyectos habitacionales: 5 verticales y 2 horizontales
- 1.338 separaciones + minutas realizadas en el 2010.
- Atractivo pipeline de proyectos (banco de terrenos con 6 sitios)
- Perspectivas positivas de crecimiento.
- Financiamiento local (BCP, BBVA, Scotiabank, Interbank)

(1) Inversiones Centenario es el brazo de inmobiliario del Grupo Romero

Portolio y Banco de Terrenos Paz Perú

Diciembre 2010

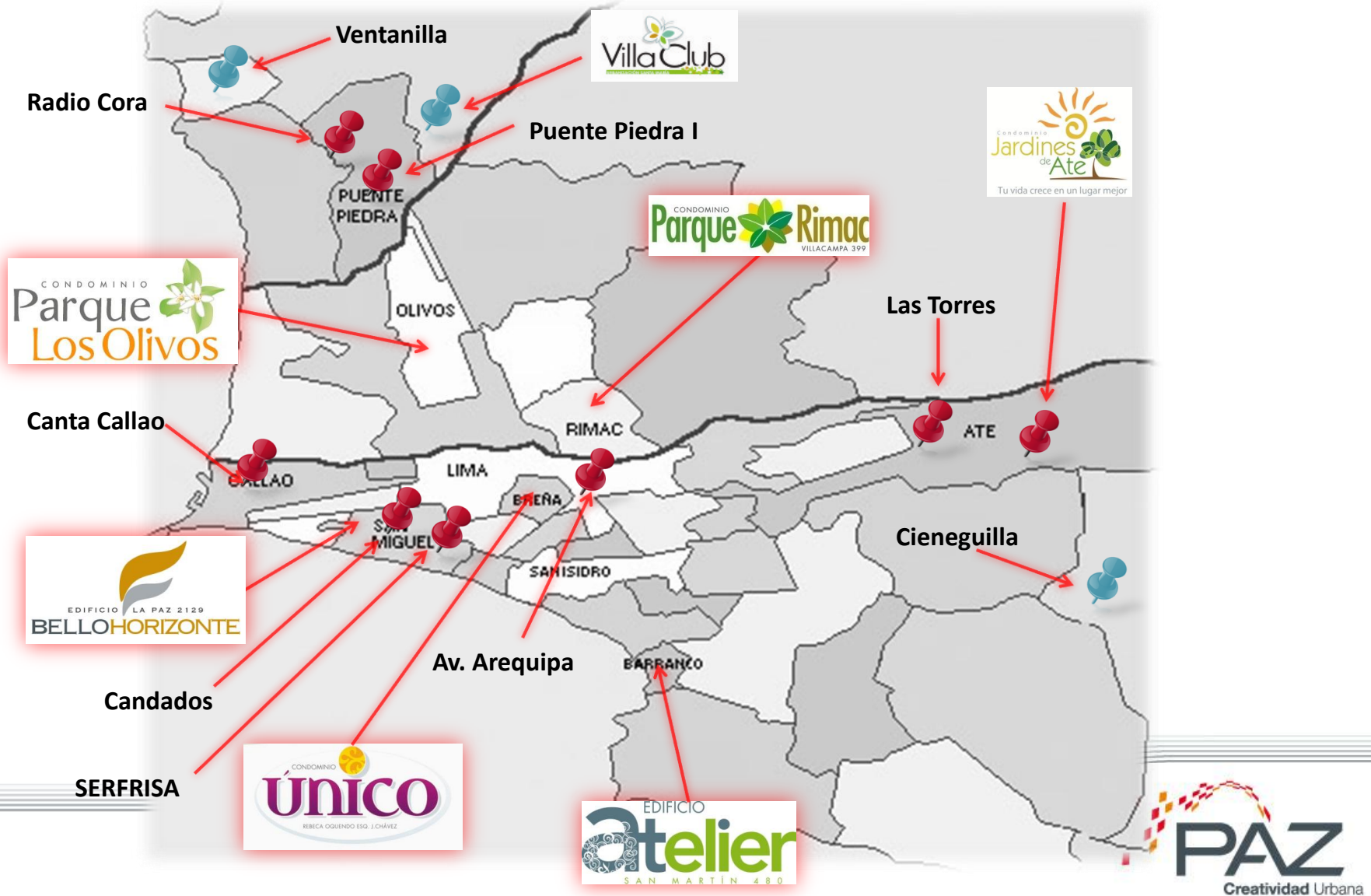
PORTFOLIO PERU

PROYECTOS	N° DE PROYECTOS	TOTAL		STOCK DISPONIBLE	
		UN	MUF	UN	MUF
VIVIENDAS	5	1.451	1.806	727	845
CASAS	2	1.118	1.572	504	472
Total	7	2.569	3.378	1.231	1.317

BANCO TERRENOS PERU

Status	# Terrenos	Valor Terreno UF	UN
Comprado	12	1.178.172	11.532

Mapa de Lima – Proyectos y Terrenos







Paz Perú
Negocio Vertical
Proyecto Terminado – Etapa 1
Entregado Nov 2010
Etapa 1 - 66 unidades
Atelier, Barranco

Paz Perú

Negocio Vertical

Proyecto Terminado

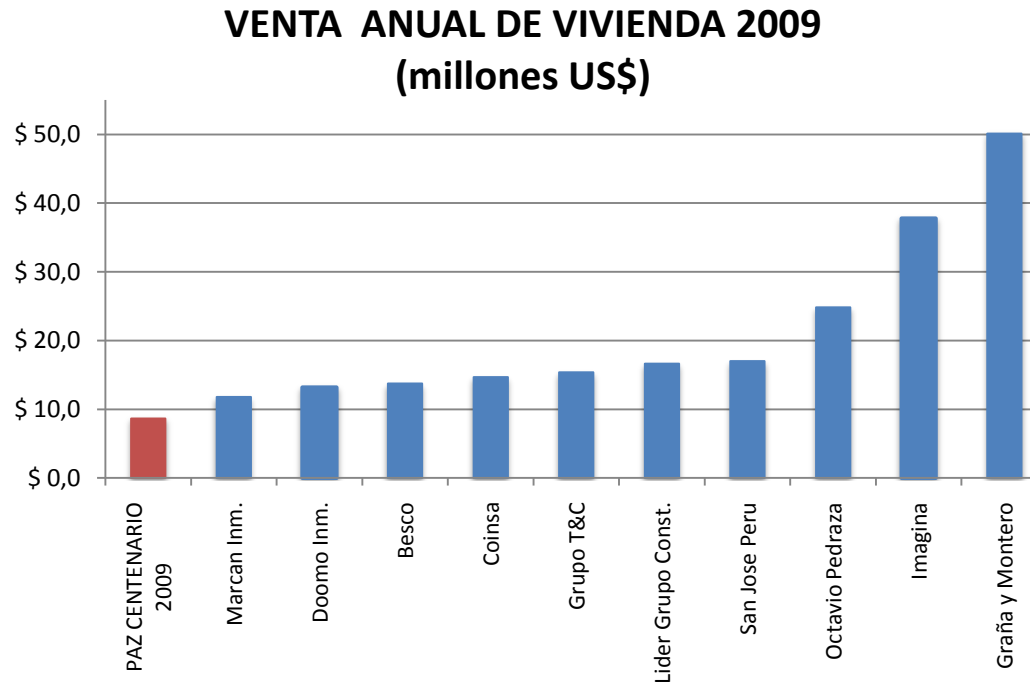
Entregado dic 2010

210 unidades

Parque Rimac, Rimac



Mercado de Vivienda Ventas 2009



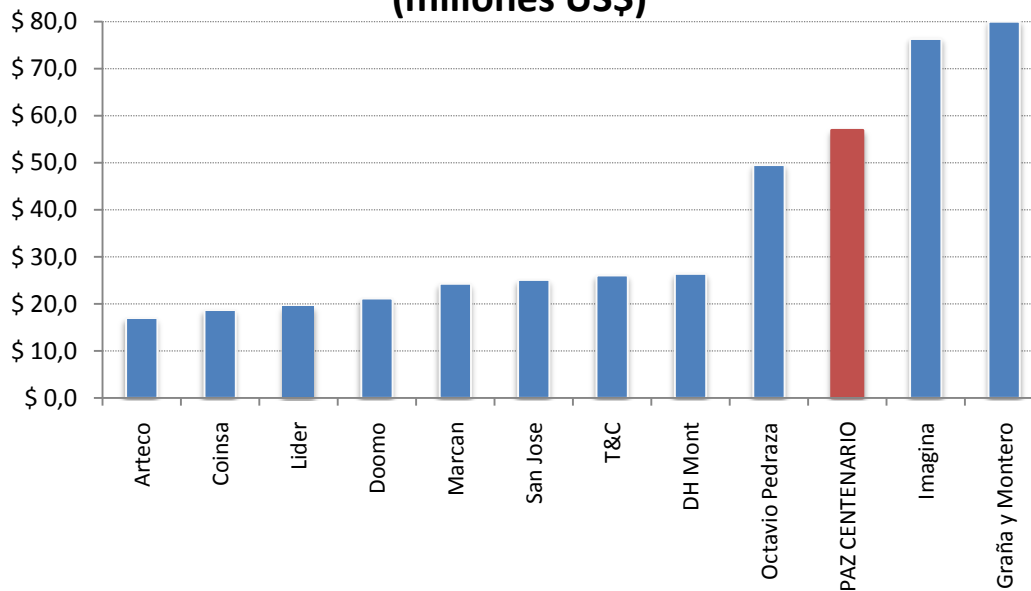
* En el caso de PC considera la venta en minutas, para el resto considera las separaciones de venta.

Mercado de Vivienda Ventas 2010

(PC minutas + PCG minutas)

PAZ CENTENARIO se consolida como un actor relevante en el mercado peruano.

VENTA ANUAL DE VIVIENDA 2010
(millones US\$)



- 1.- En Paz Centenario considera la venta de (PC en minutas + PCG en minutas). Para el resto de las compañías se considera las separaciones de venta.
- 2.- Octavio Pedraza se dedica también al corretaje inmobiliario.
- 3.- Graña y Montero estimado



Paz Perú
Negocio Horizontal
Proyecto en Desarrollo
1ra entregas ene 2011
Villa Club I, Carabayllo



Paz Perú
Negocio Horizontal
Proyecto en Desarrollo
1ras entregas ene 2011
Villa Club I, Carabayllo



Familia Bracco Jimenez
Casa Modelo Fiorella 2



Familia Espinoza Zegarra
Casa Modelo Luna 2



Familia Herrera Olivares
Casa Modelo Roccia



Paz Perú
Negocio Horizontal
Proyecto en Desarrollo
Villa Club II, Carabayllo



Paz Perú
Negocio Horizontal
Proyecto en Desarrollo
Villa Club II, Carabayllo





Paz Perú
Negocio Horizontal
Proyecto
en Desarrollo
Villa Club II
Carabayllo



1. Overview/Plan de Negocios

2. Desempeño Operacional

1. Paz Chile

2. Paz Perú

3. Paz Brasil

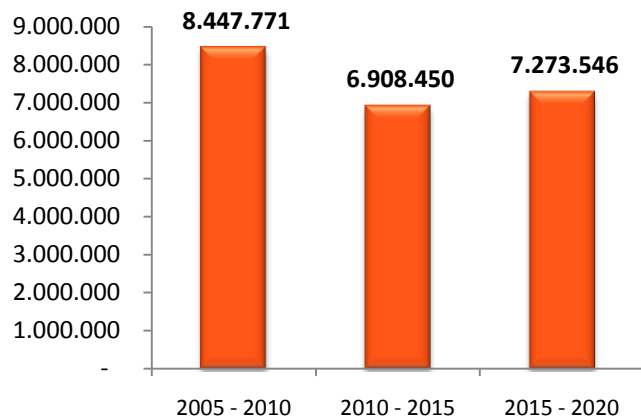
3. Aspectos Financieros

4. Consideraciones finales

El Mercado Brasileño

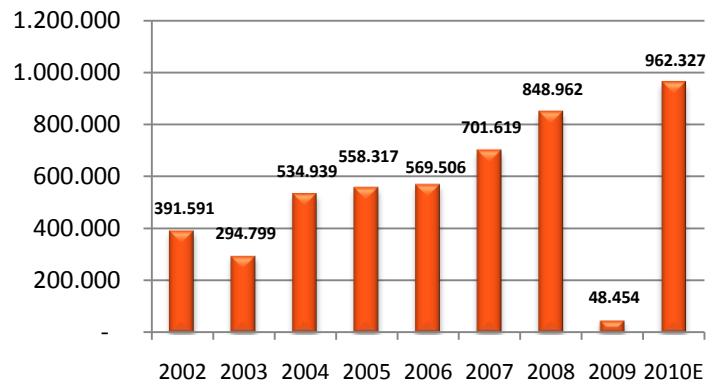
Altos niveles de demanda habitacional insatisfecha e importantes subsidios estatales

Demanda por Viviendas proyectada



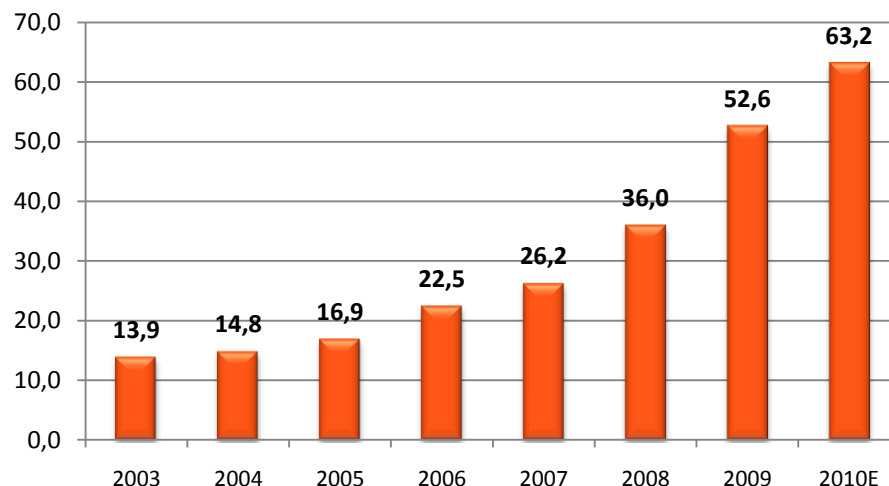
Fuente: Ministério das Cidades

Trabajos creados por año



Fuente: MTE/CAGED (Caixa)

Hipotecas (billones US\$)



Fuente: BCB / ABECIP / CAIXA

Indicadores Clave 2009

Población (millones)	193,3
PIB (PPP) (US\$ billones)	2.181,7
PIB (PPP) per Cápita (US\$)	11.289
PIB (PPP) como participación (%) del total mundial	2,87

Fuente: IMF database

Paz Brasil



- Joint Ventures firmados con Engelux y YPS, 2 empresas inmobiliarias y constructoras de la ciudad de Sao Paulo.
- La estrategia es empezar con 2-4 proyectos, con la finalidad de aumentar el conocimiento del mercado y el know-how operativo.
- Áreas urbanas muestran condiciones semejantes a Chile, ideal para que Paz implemente su modelo de negocios.
- Paz Brasil recibió aprobación de **Geric** de parte de la Caixa Econômica Federal.
- Nuevo sitio www.pazrealty.com.br en funcionamiento.
- Estado: Primer proyecto lanzado.

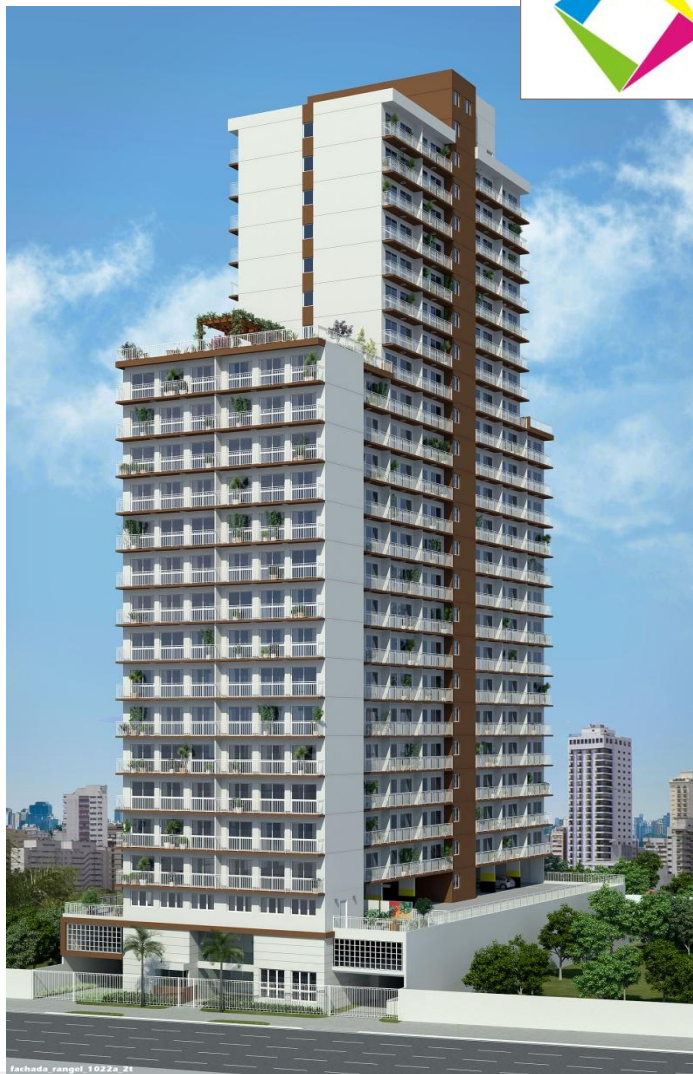
Portfolio y Banco de Terrenos Paz Brasil

PORTFOLIO BRASIL

PROYECTOS	N° DE PROYECTOS	TOTAL		Disponible	
		UN	MUF	UN	MUF
VIVIENDAS	1	260	558	210	451

BANCO TERRENOS BRASIL

Status	# Terrenos	Valor Terreno UF	UN
Comprado	1	29.920	160
Negociación	3	397.043	1.508
Total	4	426.962	1.668



Paz Brasil
Negocio Vertical
Proyecto en Desarrollo
Lanzamiento Venta Dic 2010
260 unidades
DownTown , Centro Sao Paulo

	VENTAS			
	2D + Est	1D + Est	1D + Est Moto	
Disponibles	22	35	37	94
Reservas	3	9	2	14
Aprovadas	1	8	1	10
Escrituras	2	16	8	26
	28	68	48	144

	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	dic-10
Visitas	90	35	25	18	168
Cartas Ofertas	0	7	3	1	11

- ✓ Apertura piloto 5 Enero.
- ✓ Las 116 unidades restantes serán lanzadas en abril 2011.



1. Overview/Plan de Negocios
2. Desempeño Operacional
- 3. Aspectos Financieros**
4. Consideraciones finales

Estados Financieros 2010

Comparativo Real 2009 vs. Real 2010

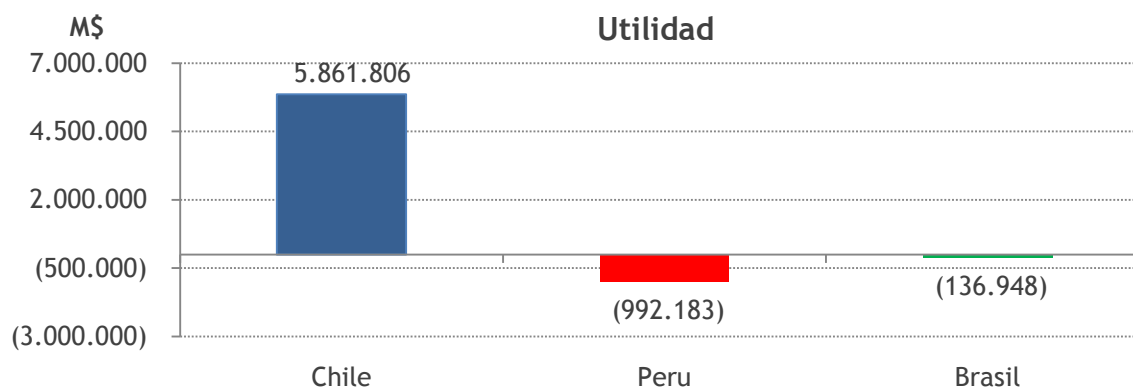
COMPARATIVO REAL 2009 VS REAL 2010	REAL 2009	REAL 2010	Dif	%
Ingresos de Explotación	44.557.101	91.222.943	46.665.842	105%
Costos+GAV	(43.235.621)	(85.778.996)	(42.543.375)	98%
Resultado de Explotación	1.321.480	5.443.947	4.122.467	312%
<i>% Margen Operacional</i>	<i>3,0%</i>	<i>6,0%</i>		
Resultado Fuera de Explotación	(122.315)	(1.449.320)	(1.327.005)	1.085%
Utilidad / Pérdida Inversión entre EERR	(537.568)	472.864	1.010.432	(188%)
Utilidad antes de impuestos	661.597	4.467.491	3.805.894	575%
Impuesto a la renta	337.284	265.183	(72.101)	(21%)
UTILIDAD	998.881	4.732.674	3.733.793	374%
<i>% Margen Utilidad</i>	<i>2,2%</i>	<i>5,2%</i>		

- **Ingresos:** Mayores ingresos debido a una mayor cantidad de proyectos escriturados durante este año. Además, durante el 2010 se escrituró el proyecto de oficinas Apoquindo Cruz del Sur
- **Costos:** Mayores costos debido a una mayor escrituración de proyectos durante el 2010

Estados Financieros 2010

Resultado Real 2010 por País

RESULTADO 2010 POR PAIS	Chile	Peru	Brasil	Real 2010
Ingresos de Explotación	89.340.939	1.882.005	-	91.222.943
Costos+GAV	(82.439.515)	(3.190.982)	(148.499)	(85.778.996)
Resultado de Explotación	6.901.424	(1.308.978)	(148.499)	5.443.947
Resultado Fuera de Explotación	(1.415.286)	(30.006)	(4.028)	(1.449.320)
Utilidad / Pérdida Inversión entre EERR	221.539	251.326	-	472.864
Utilidad antes de impuestos	5.707.676	(1.087.659)	(152.527)	4.467.491
Impuesto a la renta	154.129	95.475	15.579	265.183
UTILIDAD	5.861.806	(992.183)	(136.948)	4.732.674

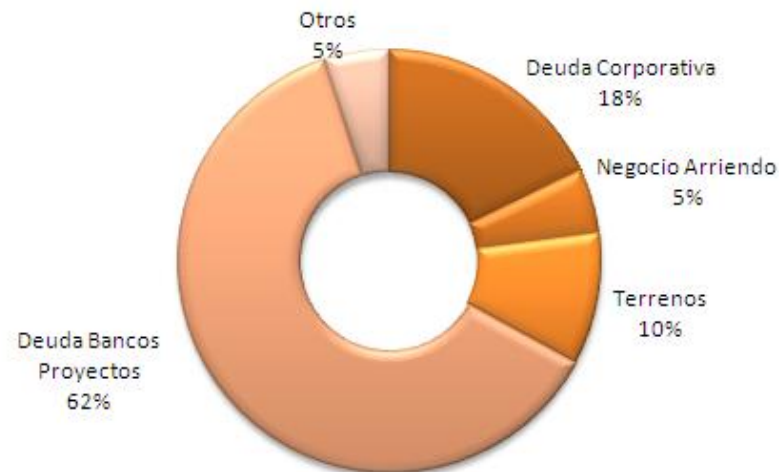


Información Financiera

Estado de Resultados (MMUS\$)

	2006	2007	2008	2009	2010
Ingresos	64	58	80	89	190
% crecimiento	-	-9,28%	37,76%	11,39%	105%
EBIT	16	6	-1	3	11
% margen	25,0%	9,9%	-0,7%	3,0%	6,0%
EBITDA	19	9	5	9	26
% crecimiento	-	-53%	-45%	84%	188%
% margen	29,0%	15,2%	6,1%	10,1%	13,6%
Gasto Financiero	-1	-1	-3	-4	-6
Utilidad Neta	13	9	2	2	10
% margen	20,5%	15,2%	2,6%	2,2%	5,2%

Perfil Deuda a Dic-10



➤ Deuda Proporcional: MUF 4.558

➤ Deuda Total: MUF 6.281

Credit Ratings:

Feller Rate (S&P): BBB-

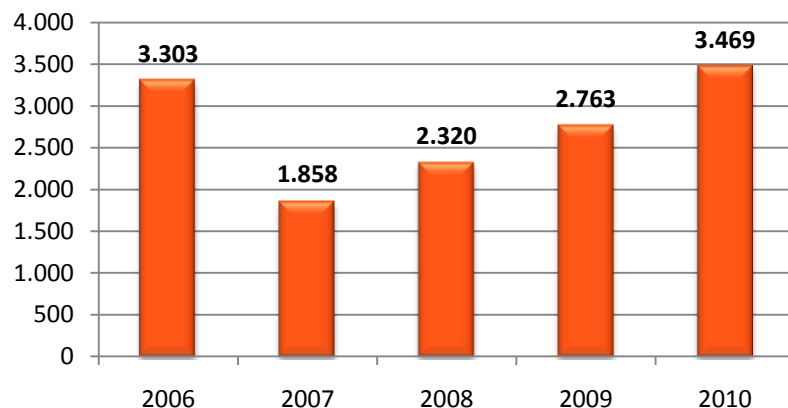
Evolución Deuda Paz Corp

Deuda Total (UF)	diciembre-09		diciembre-10		Dif	%
	Tasa	Monto	Monto	%		
Proyectos en Desarrollo	5.927.001	58%	873.507	14%	(5.053.494)	(85%)
Proyectos en Escrituración	2.780.698	27%	3.265.354	52%	484.656	17%
Terrenos	731.202	7%	704.434	11%	(26.768)	(4%)
Proyectos de Arriendos	-	0%	225.000	4%	225.000	0%
Negocio Inmobiliario	9.438.901	93%	5.068.295	81%	(4.370.606)	(46%)
Vive Leasing	359.947	4%	329.113	5%	(30.834)	(9%)
Arriendo de Maquinarias	90.794	1%	63.085	1%	(27.709)	(31%)
Factoring	28.991	0%	-	0%	(28.991)	(100%)
Deudas Corporativas	246.209	2%	820.147	13%	573.938	233%
Total	10.164.841	100%	6.280.640	100%	(3.884.202)	(38%)

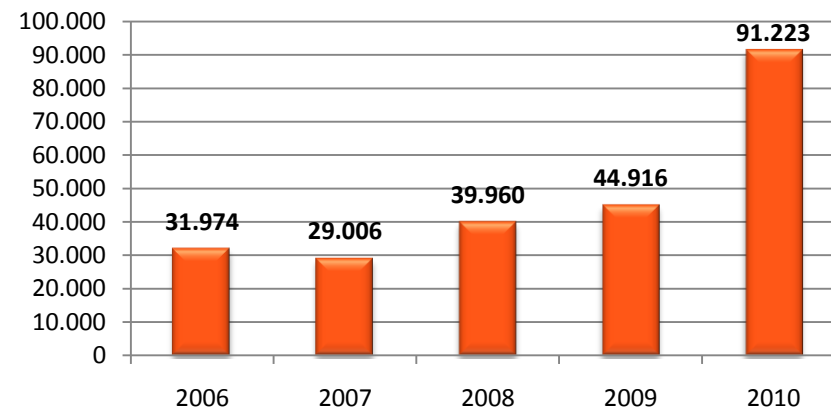
Liquidez	1,63x	1,29x
Leverage Total	2,10x	2,00x
Leverage Financiero	1,60x	1,30x
ROS	2,2%	5,2%

Antecedentes Financieros

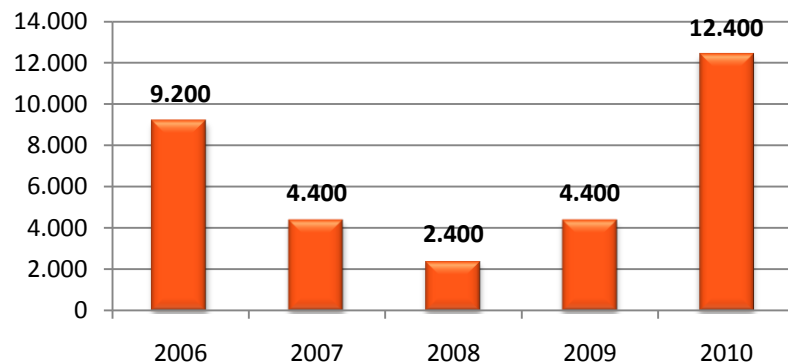
Unidades Vendidas (Escrituras)



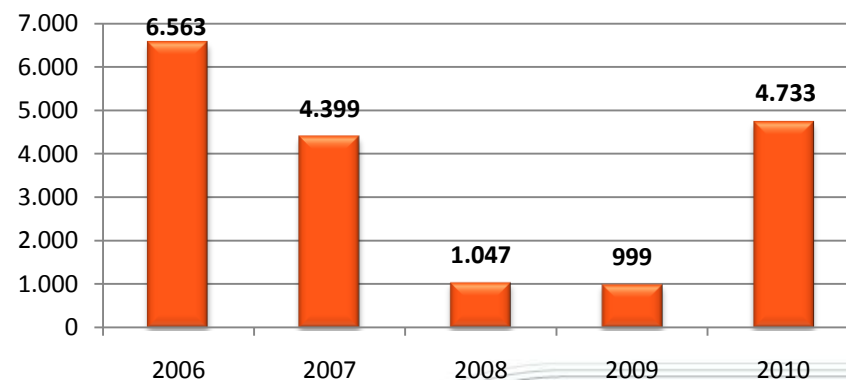
Ingresos (Proporcional MM\$)



EBITDA (MM\$)



Utilidad Neta (Proporcional MM\$)



Evolución Precio de la Acción

	12M09	12M10	3M11 (22/03)
Precio Mínimo	94	211	416
Precio Máximo	308	534	594
Precio de Cierre	264	524	448
Cap.Bursátil (mill. de \$)	\$ 75.074	\$ 148.487	\$ 126.278
Cap.Bursátil (mill. de US\$)	148	317	263
Valor Bolsa/Libro	1,05	1,97	1,67





1. Overview/Plan de Negocios
2. Desempeño Operacional
3. Aspectos Financieros
- 4. Consideraciones finales**



VISION DE PAZ

Proveer a la clase media latinoamericana, de soluciones habitacionales accesibles, de calidad e innovadoras, asegurando la creación de valor económico para los accionistas.