

Resultados Primer Trimestre 2014

08 de Mayo / 2014



ACLARACIÓN

Los antecedentes contenidos en esta presentación son confidenciales y han sido preparados solamente para propósitos informativos. Esta presentación no constituye una oferta de venta o solicitud de una oferta de compra por la compañía. Durante la siguiente presentación, la administración podría hacer mención de algunas declaraciones respecto al desempeño financiero de la Compañía como también respecto a futuros eventos esperados.

Intentaremos identificar estas declaraciones por el uso de palabras como esperar, creo anticipar, la intención, y otras palabras que denotan eventos futuros. Las declaraciones prospectivas están sujetas a riesgos e incertidumbres que podrían causar que los resultados reales difieran de lo prospectado.

Advertimos a Uds. considerar los factores de riesgo importantes que podrían causar que los resultados reales difieran de aquellos establecidos en las declaraciones prospectivas contenidas en esta presentación, que se refieren exclusivamente a partir de esta fecha.

La Compañía no asume obligación alguna de actualizar públicamente o revisar cualquier declaración prospectiva, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.





Contenidos

Resultados Primer Trimestre 2014

1 Resumen 2014

- 1.1 Enfoque
- 1.2 Destacados del Periodo

2 Análisis Financiero 1T14

- 2.1 Estado de Resultado
- 2.2 Balance

3 Resumen Operacional 2014

- 3.1 Portfolio
- 3.2 Lanzamientos de Venta
- 3.3 Inicios de Escrituración
- 3.4 Promesas
- 3.5 Escrituras
- 3.6 MAS
- 3.7 Backlog

ENFOQUE 2014

- Crecimiento con prudencia y enfoque en rentabilidad
- Mantenemos nuestra aspiración de ser una compañía con ventas regionales por sobre los US\$ 500 millones (100%)
- Escrituración 2014 (100%): 20% de crecimiento respecto de 2013
- Promesas 2014 (100%): 15% de crecimiento respecto del 2013
- Margen Bruto 2014 (EEFF Proporcionales): 25% a 27%
- Margen Neto (ROS) 2014 (EEFF Proporcionales): similar al 2013 es decir 9% a 10%
- Utilidad 2014: Crecimiento de 30% respecto de 2013
- Compra de Terrenos: Aproximadamente MMUF 1,5 (v/s MMUF 1,2 en 2013)



DESTACADOS DEL PERIODO – 1^{ER} TRIMESTRE 2014

- ❖ Utilidad: MM\$ 2.908 → 38,9% superior al 3M13
- ❖ Margen Bruto: Proporcional (NIC 31) → 33,2% vs 36,5% en 3M13
FECU (NIIF 11) → 34,6% vs 36,9% en 3M13
Venta Vivienda → 27,9% vs 25,9% en 3M13
- ❖ EBITDA: MM\$ 4.977 (28,7% superior al 3M13)
Margen EBITDA: 24,6% vs 19,8% en 3M13
- ❖ Escrituras: MUF 1.039 → 33,9% superior al año 3M13
- ❖ Promesas: MUF 1.094 → 41,4% inferior al año 3M13
- ❖ GAV: 3M14 MM\$1.562 → 50,3% inferior al 3M13
- ❖ ROS: Proporcional (NIC 31) → 13,7% vs 10,6% en 3M13
FECU (NIIF 11) → 26,7% vs 13,7% en 3M13

- ❖ El 25 de abril de 2014, ICR Clasificadora de Riesgo mejoró la clasificación de Paz Corp S.A. desde BBB- con outlook estable a BBB con outlook estable.



Contenidos

Resultados Primer Trimestre 2014

1 Resumen 2014

- 1.1 Enfoque
- 1.2 Destacados del Periodo

2 Análisis Financiero 1T14

- 2.1 Estado de Resultado
- 2.2 Balance

3 Resumen Operacional 2014

- 3.1 Portfolio
- 3.2 Lanzamientos de Venta
- 3.3 Inicios de Escrituración
- 3.4 Promesas
- 3.5 Escrituras
- 3.6 MAS
- 3.7 Backlog

ANÁLISIS FINANCIERO 3M – EERR

Estado de Resultados (millones de CLP)	FECU (NIIF 11) ¹				Proporcional (NIC 31) ²			
	3M14	3M13	VAR	% VAR.	3M14	3M13	VAR	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	10.348	15.499	(5.152)	(33,2%)	20.203	19.578	625	3,2%
Costo de ventas	(6.764)	(9.784)	3.020	(30,9%)	(13.488)	(12.440)	(1.047)	8,4%
Ganancia bruta	3.583	5.715	(2.132)	(37,3%)	6.715	7.137	(422)	(5,9%)
Margen bruto	34,6%	36,9%	(2,24%)		33,2%	36,5%	(3,22%)	
Gastos de administración y venta	(1.562)	(3.142)	1.580	(50,3%)	(2.696)	(4.477)	1.780	(39,8%)
Resultado de explotación	2.022	2.573	(552)	(21,4%)	4.019	2.660	1.359	51,1%
Resultado fuera de explotación	1.548	(46)	1.594	3457,3%	(87)	(91)	3	(3,6%)
Otros ingresos, por función	10	2	8	362,7%	225	60	164	271,8%
Otros gastos, por función	-	-	-	-	(115)	(5)	(110)	2172,7%
Ingresos financieros	262	381	(118)	(31,1%)	281	422	(141)	(33,4%)
Costos financieros	(244)	(543)	299	(55,1%)	(300)	(577)	277	(48,0%)
Diferencias de cambio	373	-	373	100,0%	351	(7)	359	4837%
Resultado por unidades de reajuste	(249)	(5)	(244)	5038,9%	(279)	(6)	(274)	4879,9%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociada	1.646	97	1.549	1603,8%	(0)	(0)	(0)	319,0%
Otras ganancias (pérdidas)	(250)	22	(272)	(1223,6%)	(250)	22	(272)	(1223,6%)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	3.569	2.527	1.042	41,2%	3.932	2.570	1.362	53,0%
Gastos por impuestos a la ganancia	(802)	(400)	(402)	100,6%	(1.173)	(486)	(686)	141,1%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	2.767	2.127	640	30,1%	2.759	2.083	675	32,4%
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	(141)	33	(174)	(530,3%)	(150)	(11)	(138)	1258,0%
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	2.908	2.094	814	38,9%	2.908	2.094	814	38,9%
ROS	26,7%	13,7%	1302 bps		13,7%	10,6%	301 bps	
EBITDA	4.977	3.868	1.109	28,7%	4.977	3.868	1.109	28,7%
% EBITDA / ingresos	24,6%	19,8%	488 bps		24,6%	19,8%	488 bps	

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

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

PRINCIPALES EXPLICACIONES 1T14 EERR

❖ **Ingresos:** alcanzaron los MM\$ 10.348, un 33,2% inferior a los MM\$ 15.499 de igual trimestre del año 2013, explicado por:

1. La escrituración en el primer trimestre aumentó en un 33,9% respecto del período anterior, sin embargo, un 52,4% de esta escrituración (es decir MUF 544) corresponde al proyecto Creación en Chile, del cual Paz posee un 50% de participación y que por lo tanto no consolida como parte de los Ingresos de Explotación (NIFF 11).
2. Venta de una bodega en la comuna de Pudahuel por un valor de MM\$4.789 en el 1T13.
3. Mayor venta de terrenos en 1T14 por \$4.921 (uno en Coquimbo que no es parte del plan de negocios y tres a sociedades con socios minoritarios menores al 30% de participación).

❖ **Costos:** alcanzaron MM\$ 6.764 un 30,9% inferior a los MM\$ 9.784 de igual período del año anterior..

❖ **Margen Bruto:** el menor margen se explica principalmente por la escrituración de una bodega en la comuna de Pudahuel durante el 1T13. El margen bruto asociado a la venta de viviendas fue en 1T14 de 27,9%, superior al 25,9% 1T13.

T1-14	2014				2013				1T 14 vs. 1T 13			
MM\$CLP	Vivienda	Terreno*	Otros	TOTAL	Vivienda	Terreno*	Otros	TOTAL	Vivienda	Terreno	Otros	TOTAL
Ingresos	4.597	5.227	524	10.348	9.641	5.095	762	15.499	(52%)	3%	(31%)	(33%)
Costos	(3.313)	(3.189)	(262)	(6.764)	(7.140)	(2.058)	(586)	(9.784)	(54%)	55%	(55%)	(31%)
Margen	1.284	2.037	262	3.583	2.501	3.038	176	5.715	(49%)	(33%)	49%	(37%)
%Margen	27,9%	39,0%	50,1%	34,6%	25,9%	59,6%	23,1%	36,9%	2,0%	(20,6%)	26,9%	(2,2%)

* Incluye terrenos y bodega de Pudahuel

ANÁLISIS FINANCIERO – EERR POR PAÍS

Resultado por País	Chile		Perú		Brasil		Paz Corp	
Estado de Resultados (millones de CLP)	3M14	3M13	3M14	3M13	3M14	3M13	3M14	3M13
Ingresos de actividades ordinarias	16.610	15.356	3.371	4.221	222	-	20.203	19.578
Costo de ventas	(10.862)	(9.645)	(2.495)	(2.795)	(130)	-	(13.488)	(12.440)
Ganancia bruta	5.748	5.711	876	1.426	92	-	6.715	7.137
Margen bruto	34,6%	37,2%	26,0%	33,8%	41,3%	-	33,2%	36,5%
Gastos de administración y Venta	(1.412)	(2.872)	(1.050)	(1.299)	(234)	(306)	(2.696)	(4.477)
Resultado de explotación	4.335	2.839	(174)	127	(142)	(306)	4.019	2.660
Resultado fuera de explotación	(69)	(133)	62	48	(81)	6	(87)	(78)
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	4.266	2.707	(112)	175	(223)	(300)	3.932	2.582
Gastos por impuestos a la ganancia	(1.111)	(443)	8	(65)	(70)	22	(1.173)	(486)
Ganancia (pérdida)	3.156	2.263	(104)	111	(293)	(278)	2.759	2.096
Ganancia atribuible a part. no controladoras	(118)	56	(8)	(44)	(24)	(23)	(150)	(11)
Ganancia atribuible a prop. de controlador	3.273	2.208	(95)	142	(269)	(255)	2.908	2.094



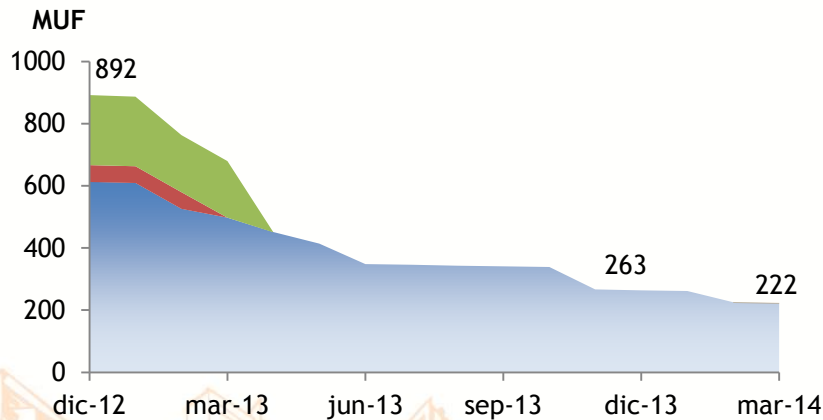
ANÁLISIS FINANCIERO – BALANCE

Resumen Balance (millones de CLP)	Mar-14	Dic-13	MM\$ VAR.	% VAR.
Activos corrientes	147.950	128.026	19.924	15,6%
Activos no corrientes	121.380	118.659	2.721	2,3%
Total Activos	269.330	246.685	22.645	9,2%
Pasivos corrientes	118.874	105.103	13.771	13,1%
Pasivos no corrientes	57.260	52.302	4.959	9,5%
Total Pasivos	176.135	157.405	18.730	11,9%
Pat. atribuible a los propietarios del controlador	93.159	89.138	4.021	4,5%
Participaciones no controladoras	36	141	(106)	(74,6%)
Patrimonio Neto y Pasivos	269.330	246.685	22.645	9,2%
Deuda Financiera Neta				
Deuda financiera	111.874	94.391	17.483	18,5%
Corto plazo	83.620	69.460	14.160	20,4%
Largo plazo	28.254	24.931	3.323	13,3%
Caja & equivalentes	(15.537)	(23.579)	8.041	(34,1%)
Deuda financiera neta	96.336	70.812	25.524	36,0%
ROE	12,8%	12,8%		(0,0%)



DEUDA MARZO 2014

Deuda Total (UF)	Total Dic-13	Total Mar-14	Var Período	% Var Período	Proporcional Mar-14 (UF)
Proyectos en Desarrollo	2.702.092	2.892.330	190.238	7,0%	2.577.642
Proyectos en Escrituración	559.343	480.087	(79.256)	(14,2%)	480.087
Terrenos	1.485.207	1.584.699	99.492	6,7%	1.494.033
Negocio Inmobiliario - Chile	4.746.642	5.074.401	327.759	6,9%	4.315.232
Deudas Corporativas	263.360	221.801	(41.559)	(15,8%)	221.801
Total - Chile	5.010.002	5.178.917	168.915	3,4%	4.773.564
Negocio Inmobiliario - Perú	1.466.087	1.592.681	126.594	8,6%	796.341
Total	6.476.089	6.771.598	295.509	4,6%	5.569.904



Leverage Total: **1,89x**

Leverage Total Depurado: **1,63x**

Leverage Financiero: **1,20x**

Durante el periodo (dic-13 a mar-14) se redujo deuda corporativa por un monto de UF 41.559.



Contenidos

Resultados Primer Trimestre 2014

1 Resumen 2014

- 1.1 Enfoque
- 1.2 Destacados del Periodo

2 Análisis Financiero 1T14

- 2.1 Estado de Resultado
- 2.2 Balance

3 Resumen Operacional 2014

- 3.1 Portfolio
- 3.2 Lanzamientos de Venta
- 3.3 Inicios de Escrituración
- 3.4 Promesas
- 3.5 Escrituras
- 3.6 MAS
- 3.7 Backlog

PORTFOLIO POR PAÍS AL 31.03.14

CHILE -VIVIENDAS

Departamentos	N° DE PROYEC	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	6	6	1.552	3.388	1.081	2.138	140	567	331	682	79%
En Desarrollo	15	15	4.592	9.450	-	-	2.529	4.830	2.063	4.620	55%
Total	21	21	6.144	12.838	1.081	2.138	2.669	5.397	2.394	5.303	61%

PERU

Departamentos + Casas	N° DE PROYEC	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	9	16	2.713	3.717	1.875	2.552	425	572	413	594	85%
En Desarrollo		8	1.544	3.158	-	-	619	1.177	925	1.981	40%
Departamentos (PC)		24	4.257	6.875	1.875	2.552	1.044	1.748	1.338	2.575	69%
Escriturando	2	4	2.307	3.646	1.828	2.856	307	507	172	283	93%
En Desarrollo		2	1.341	2.099	-	-	620	1.103	721	996	46%
Casas (PCG)		6	3.648	5.745	1.828	2.856	927	1.610	893	1.279	76%
Total	11	30	7.905	12.620	3.703	5.407	1.971	3.359	2.231	3.854	72%

BRASIL

Departamentos	N° DE PROYEC	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	1	1	260	435	238	389	17	35	5	11	97%
En Desarrollo	3	4	1.077	2.258	-	-	816	1.646	261	612	73%
Total	4	5	1.337	2.693	238	389	833	1.681	266	623	80%
TOTAL DEPARTAMENTOS+CASAS	36	56	15.386	28.151	5.022	7.934	5.473	10.437	4.891	9.780	68%

CHILE-COMERCIAL

Oficinas + Hotel	N° DE PROYEC	N° DE ETAPAS	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
			MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
OFICINAS + HOTEL CHILE	3	3	26.664	1.604	-	-	13.369	772	13.295	831	50%

LANZAMIENTOS DE VENTA | INICIOS DE ESCRITURACIÓN

#	Proyecto Etapa	Ubicación	País	Venta Potencial (MUF)	Unidades	Fecha Lanzamiento
1	Panorámic ET3	San Miguel	Perú	582	225	ene-14
Total Paz				582	225	

A marzo 2014 se lanzó a la venta **1 etapa de proyecto** en Perú 1, que representa una venta potencial de MUF 582.

#	Proyecto Etapa	Ubicación	País	Venta Potencial (MUF)	Unidades	Fecha Inicio de Escriutación
1	Terraza Pacífico	Concón	Chile	659	151	mar-14
Total Chile				659	151	
2	Ciudad Verde ET2	Puente Piedra	Perú	289	264	feb-14
Total Perú Departamentos				289	264	
Total Paz				949	415	

A marzo 2014 se inició la escrituración de **2 etapas de proyectos**; 1 en Chile y 1 en Perú Departamentos que representan una venta potencial de MUF 949.



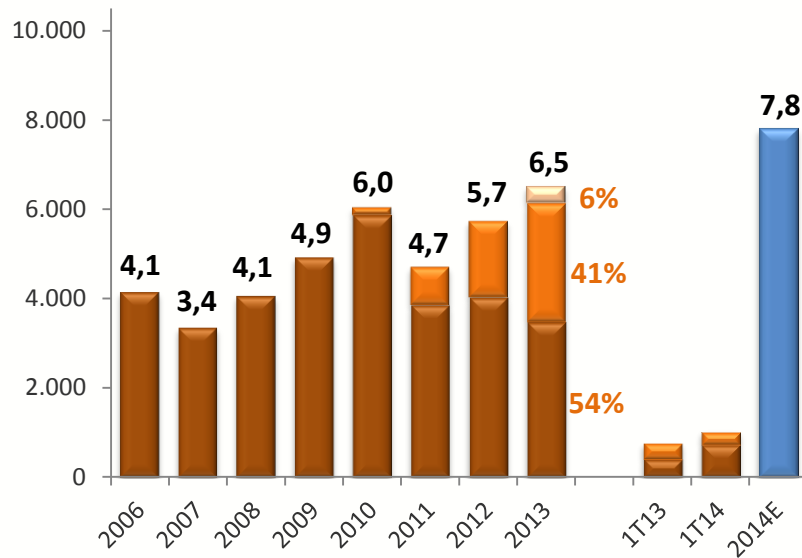
ESCRITURAS Y PROMESAS 3M14 vs. 3M13

ESCRITURAS	3M14		3M13		Var.	Var.	(UNIDADES)	3M14	3M13	Var. UN	Var. %
	MUF	100%	MUF	100%	3M14/3M13	3M14/3M13					
	% Paz (MUF)		% Paz (MUF)		MUF 100%	% Paz					
Chile	737	464	410	327	79,9%	41,9%	Chile	379	261	118	45,2%
Perú	286	127	366	167	(21,9%)	(24,1%)	Perú	208	293	(85)	(29,0%)
Brasil	16	8	-	-	100,0%	100,0%	Brasil	9	-	-	-
TOTAL	1.039	599	776	494	33,9%	21,1%	TOTAL	596	554	33	7,6%
	% Paz 57,7%		63,7%								
PROMESAS NETAS	3M14		3M13		Var.	Var.	(UNIDADES)	3M14	3M13	Var. UN	Var. %
	MUF	100%	MUF	100%	3M14/3M13	3M14/3M13					
	% Paz (MUF)		% Paz (MUF)		MUF 100%	% Paz					
Chile	1.052	934	1.217	988	(13,5%)	(5,5%)	Chile	442	492	(50)	(10,2%)
Perú	(111)	(12)	613	281	(118,0%)	(104,5%)	Perú	(60)	387	(447)	(115,5%)
Brasil	174	131	235	193	(25,8%)	(32,0%)	Brasil	81	118	(37)	(31,4%)
TOTAL	1.116	1.053	2.065	1.462	(46,0%)	(28,0%)	TOTAL	463	997	(534)	(53,6%)
	% Paz 94,3%		70,8%								

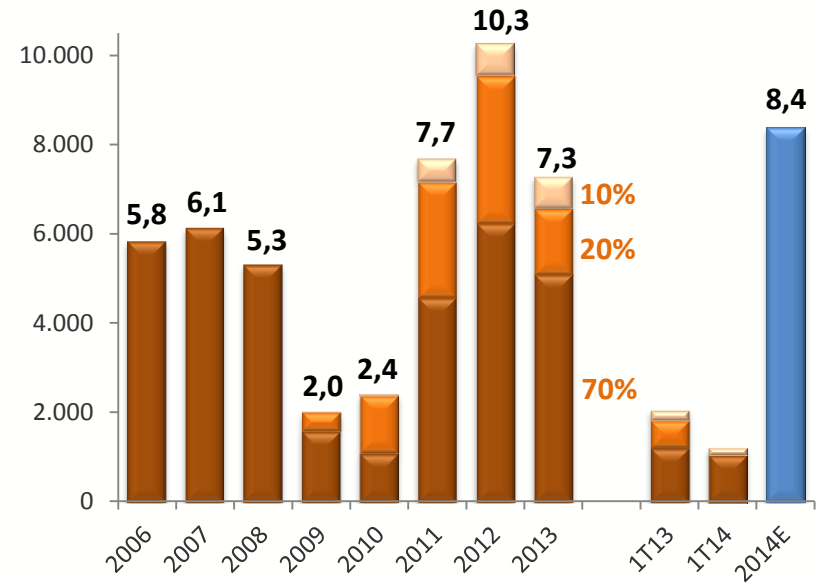


ESCRITURAS Y PROMESAS MMUF (100%)

ESCRITURAS (MMUF 100%)



PROMESAS (MMUF 100%)

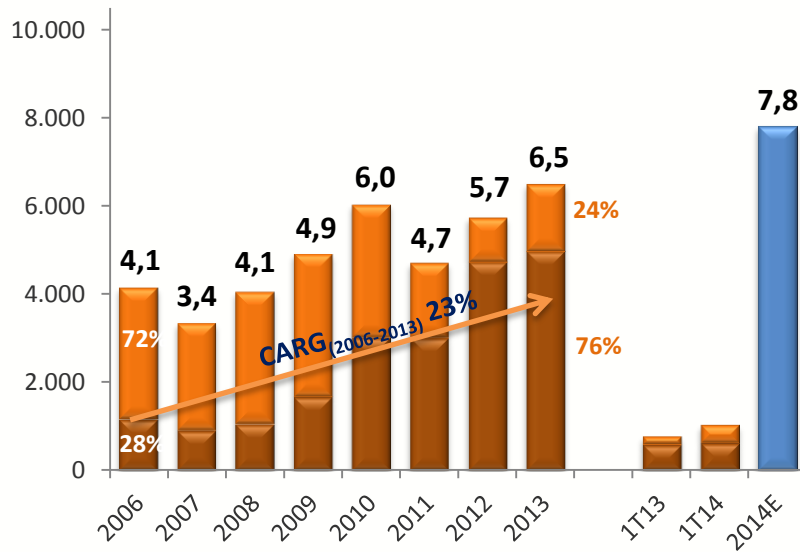


Chile
Perú
Brasil

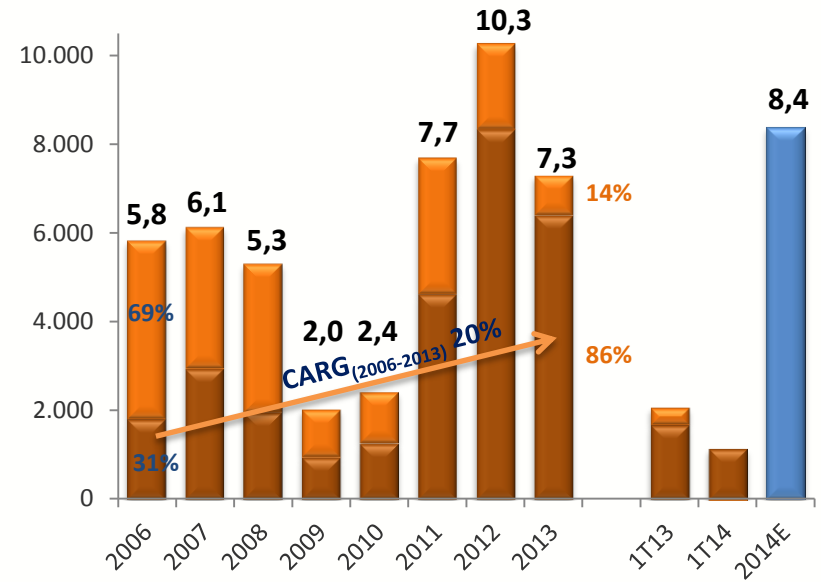


ESCRITURAS Y PROMESAS MMUF (% Paz)

ESCRITURAS (MMUF % Paz)

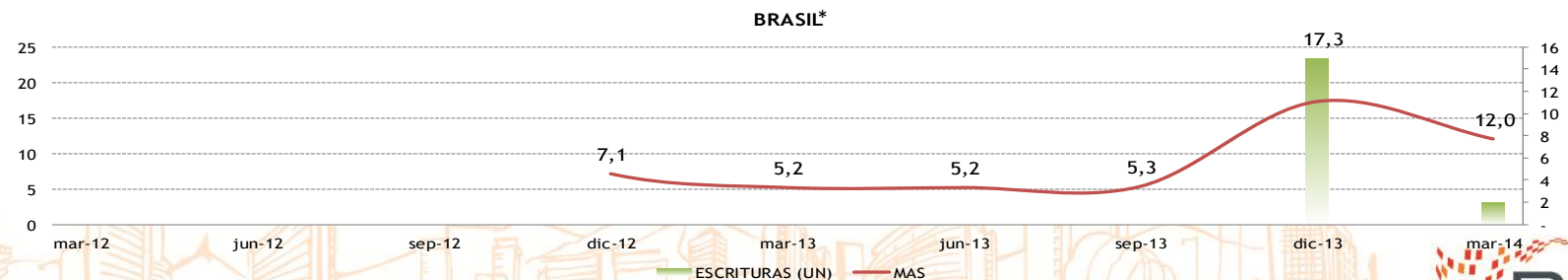
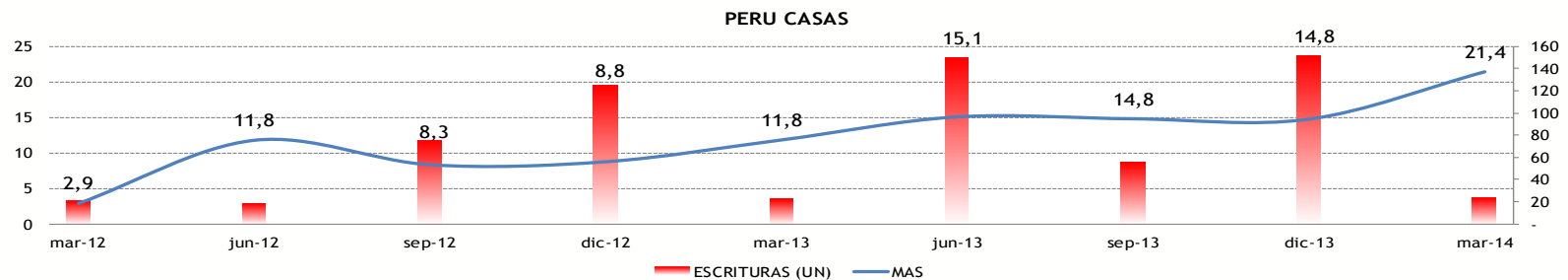
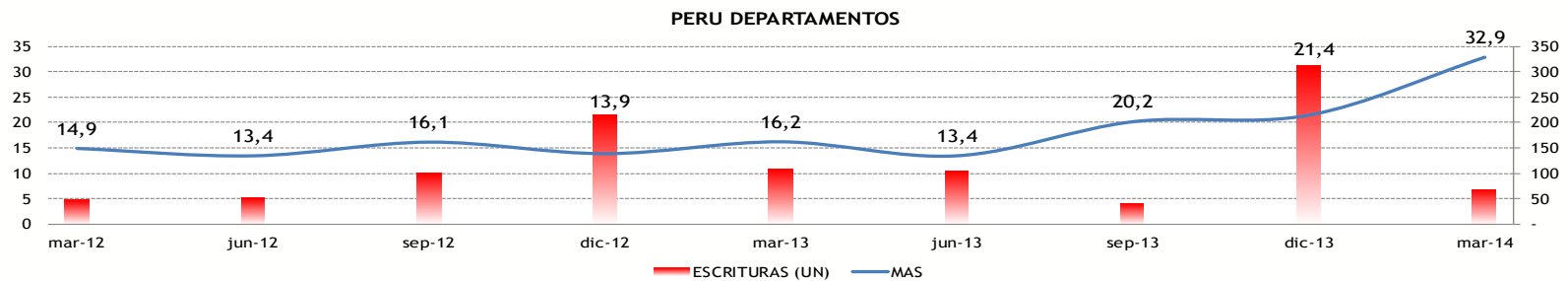
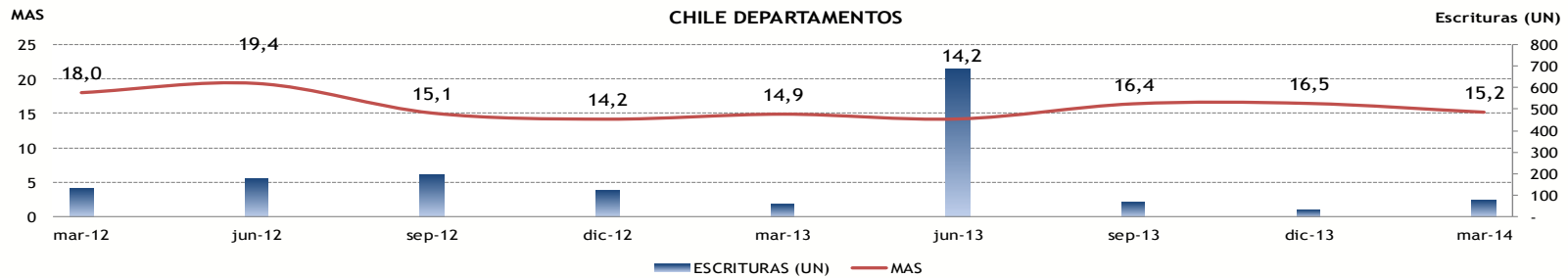


PROMESAS (MMUF % Paz)



■ Paz
■ Otros Inversionistas

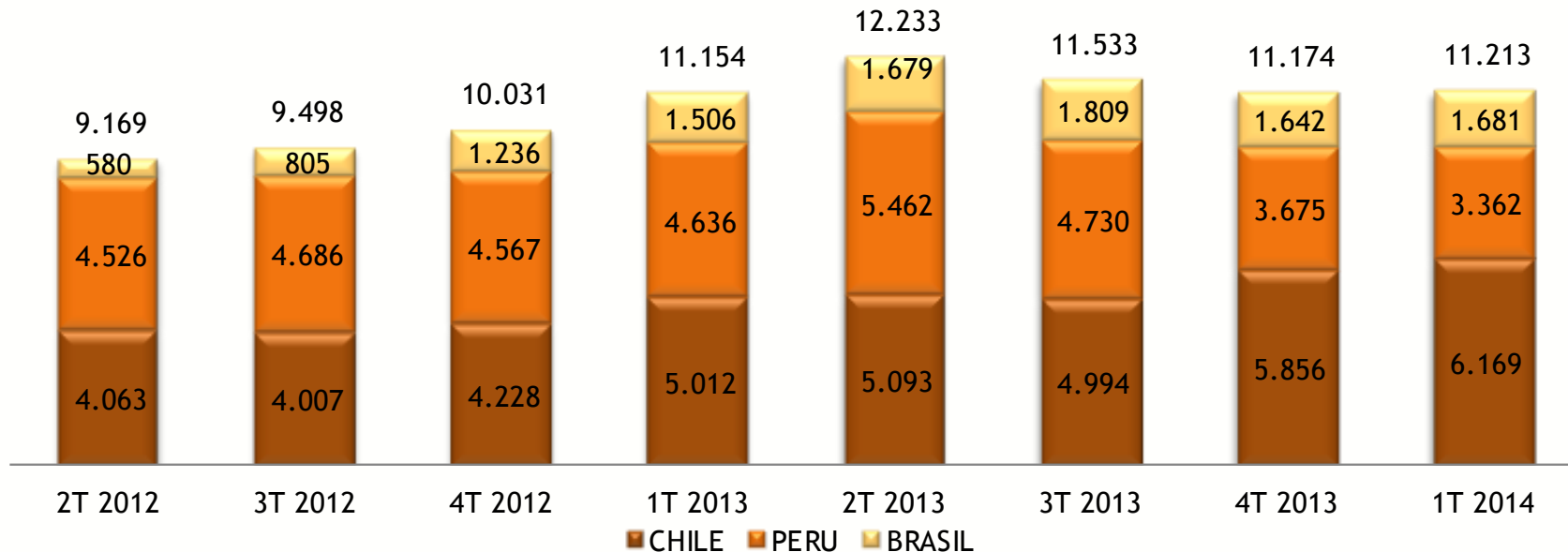
MESES PARA AGOTAR STOCK (MAS)



El volumen del portafolio necesario para realizar análisis del MAS en Brasil, se alcanzó en diciembre 2012.

EVOLUCIÓN BACKLOG DE PROMESAS

Backlog Consolidado al 100% (MUF)



Al 31 de marzo de 2014 el Backlog de promesas alcanzó MUF 11.213, monto superior a diciembre 2013.



PROYECCIÓN DE ESCRITURACIÓN BACKLOG

Backlog Miles UF	2014	2015	2016	Total Proporcional
1T	-	1.656	729	
2T	2.420	601	-	
3T	1.501	61	37	
4T	1.173	985	332	
TOTAL	5.094	3.303	1.098	9.495
Chile	3.426	2.496	228	
Perú	1.411	258	13	
Brasil	257	549	858	
TOTAL	5.094	3.303	1.098	9.495

Backlog total de promesas al 31/03/14: MUF 11.213

Backlog % Paz al 31/12/13: MUF 9.495



VISION DE PAZ

La visión de Paz Corp es entregar a la clase media chilena la mejor solución habitacional disponible a precios accesibles, contribuyendo al desarrollo y calidad de vida de las personas en el país.

Buscamos, además, asegurar de manera sostenible, una creación de valor económico atractiva para nuestros accionistas y ser percibidos como una buena alternativa de inversión del sector inmobiliario en Chile.