



PRESENTACIÓN PAZ CORP S.A.

Desayuno Larraín Vial – Resultados 2011

28 de Marzo / 2012



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

- ❖ INTRODUCCIÓN
- ❖ DESEMPEÑO OPERACIONAL 2011
- ❖ ANÁLISIS FINANCIERO 2011
- ❖ PROYECCIÓN 2012
- ❖ CONSIDERACIONES FINALES



ANTECEDENTES GENERALES

Paz Corp: Una de las principales empresas del sector inmobiliario chileno

- ❖ Más de **40 años de experiencia** en el mercado.
- ❖ Más de **100 proyectos** desarrollados que incluyen más de **21.000 viviendas**.
- ❖ **Modelo de negocios integral:** búsqueda y compra de terrenos, desarrollo de productos, arquitectura y diseño, construcción, marketing y comercialización.
- ❖ Compañía **innovadora** a la vanguardia de transformaciones urbanas de Santiago y con el objetivo de hacer lo mismo en Lima y Sao Paulo.
- **Expansión Regional** ➡
 - Operando en Perú desde 2008 a través de su subsidiaria Paz Centenario.
 - Ingresó al mercado brasileiro en agosto de 2010, a través de 2 JVs con socios locales

Principales hitos

- ❖ Apertura en Bolsa y colocación de **25% de la propiedad (2006)**.
- ❖ Aumento de capital por **US\$40 MM (2007)**.
- ❖ Ingreso a **Perú (2008)** en sociedad con Inversiones Centenario.
- ❖ **Prudential** ingresa a la propiedad de Paz (2009).
- ❖ Ingreso a **Brasil (2010)**.

Estructura de propiedad



Presencia de Paz Corp



CONTENIDOS

- ❖ INTRODUCCIÓN
- ❖ DESEMPEÑO OPERACIONAL 2011
- ❖ ANÁLISIS FINANCIERO 2011
- ❖ PROYECCIÓN 2012
- ❖ CONSIDERACIONES FINALES



PORTFOLIO POR PAÍS AL 31.12.11

CHILE										
Departamentos	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Total Proyectos en Escrituración	13	3.605	5.883	2.553	3.768	-	(8)	1.052	2.123	71%
Total Proyectos en Desarrollo	12	3.197	6.472	-	-	779	1.647	2.418	4.825	24%
Total Desarrollo y Escriturando	25	6.802	12.355	2.553	3.768	779	1.639	3.470	6.948	49%

PERU										
Departamentos + Casas	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	VENTA
En escrituración	4	1.257	1.900	558	804	455	612	244	484	81%
En desarrollo	5	1.415	1.861	-	-	542	693	873	1.168	38%
Total PC (Departamentos)	9	2.672	3.761	558	804	997	1.305	1.117	1.652	58%
En escrituración	1	507	735	235	340	272	394	-	-	100%
En desarrollo	3	1.798	2.898	-	-	1.138	1.754	660	1.144	63%
Total PCG (Casas)	4	2.305	3.633	235	340	1.410	2.148	660	1.144	71%
Total	13	4.977	7.394	793	1.145	2.407	3.453	1.777	2.796	64%

BRASIL										
Departamentos	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Proyectos (en desarrollo)*	3	1.034	1.953	-	-	259	555	775	1.399	25%

TOTAL DEPARTAMENTOS+CASAS	41	12.813	21.703	3.346	4.912	3.445	5.647	6.022	11.143	53%
----------------------------------	-----------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	------------

Oficinas + Hotel	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
Total Proyectos en Escrituración	1	7.478	402	5.326	298	-	-	2.152	104	71%
Total Proyectos en Desarrollo	1	6.433	356	-	-	6.433	356	-	-	100%
Total Oficinas	2	13.911	757	5.326	298	6.433	356	2.152	104	85%

Escrituras: Chile (Escrituras); Peru (Entregas); Brasil (Entregas)

Promesas: Chile (Promesas); Peru PC (Minutas), Peru PCG (Separaciones); Brasil (Escrituras)

Disponible: Chile (Disponible); Peru (Disponible); Brasil (Disponible)

*En Brasil, 2 de los proyectos en desarrollo se encuentra en etapa de pre-lanzamiento.

PROMESAS 2011 vs. 2010

UF	PROMESAS NETAS					
	2011		2010			
	MUF 100%	% Paz (MUF)	MUF 100%	% Paz (MUF)	Variación del 100%	% Variación
CHILE	4.592	3.094	1.094	602	3.498	320%
PERU	2.736	1.368	1.299	650	1.437	111%
BRASIL	565	282	25	13	540	2159%
TOTAL	7.893	4.745	2.418	1.264	5.475	226%

UN	Promesas Netas			
	2011	2010	Variación	% Variación
CHILE	2.321	554	(629)	319%
PERU	1.937	989	411	96%
BRASIL	246	11	70	2136%
TOTAL	4.504	1.554	2.950	190%

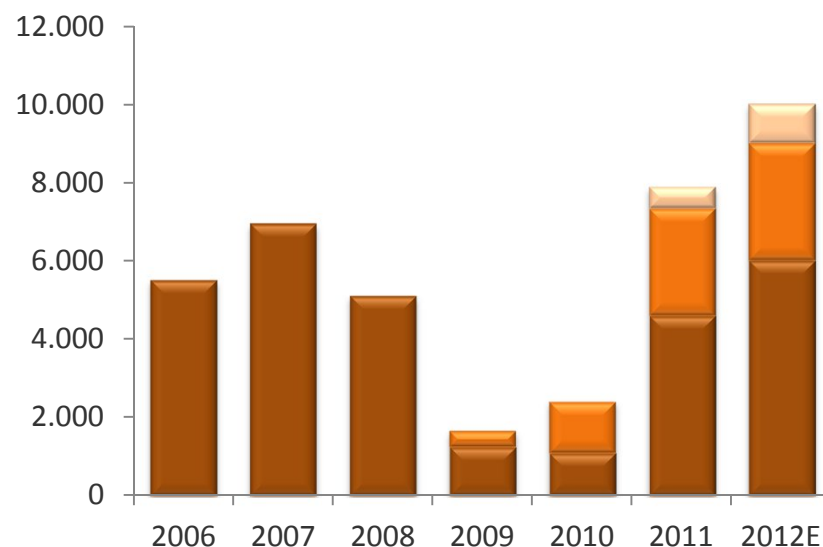
ESCRITURAS 2011 vs. 2010

UF	ESCRITURAS					
	2011		2010			
	MUF 100%	% Paz (MUF)	MUF 100%	% Paz (MUF)	Variación del 100%	% Variación
CHILE	3.855	2.370	5.738	2.869	(1.883)	(33%)
PERU	965	483	180	90	785	436%
BRASIL	-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.820	2.853	5.918	2.959	(1.098)	(19%)

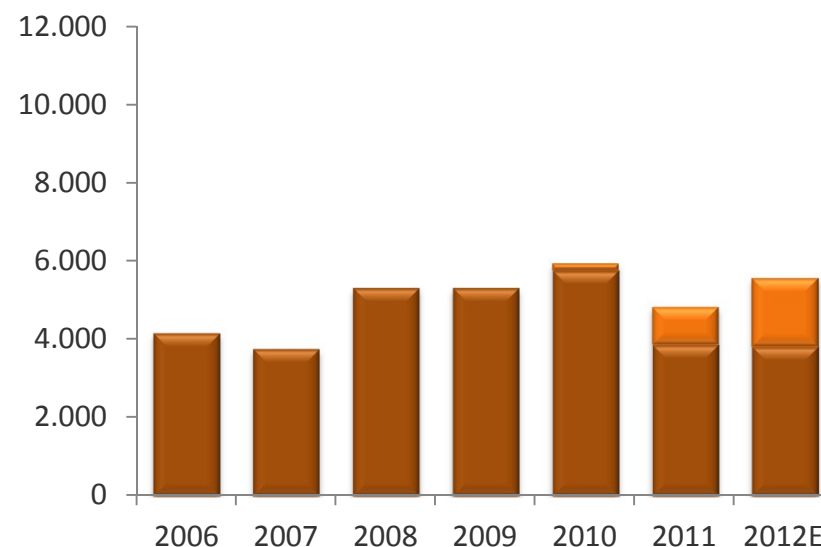
UN	ESCRITURAS			
	2011	2010	Variación	% Variación
CHILE	1.875	3.379	(1.504)	(45%)
PERU	660	132	528	400%
BRASIL	-	-	-	-
TOTAL	2.535	3.511	(976)	(28%)

PROMESAS Y ESCRITURAS MUF (100%)

PROMESAS (MUF 100%)



ESCRITURAS (MUF 100%)



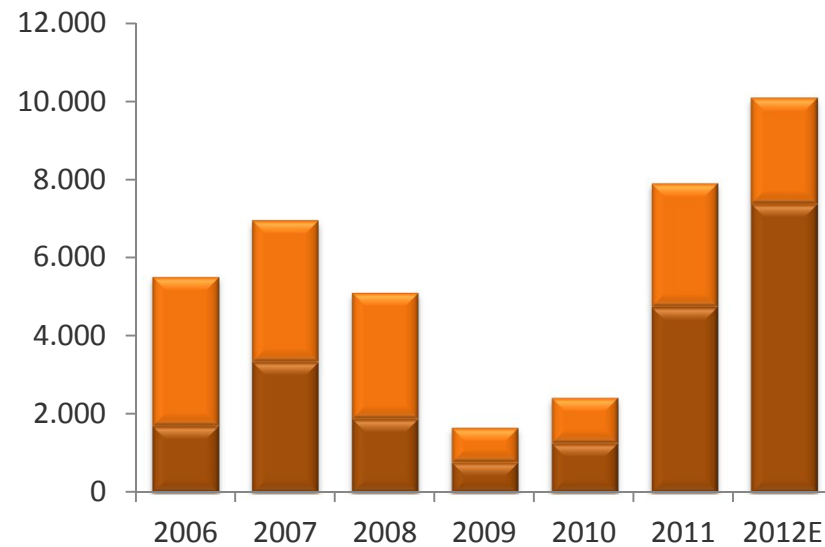
■ Chile
■ Perú
■ Brasil

En el gráfico de promesas se observa un punto de inflexión en la curva para el año 2009 coincidente con la crisis inmobiliaria y financiera mundial, posteriormente comienza un crecimiento sostenido en los años siguientes. Este efecto es similar a la curva de escrituración con un efecto de retraso de dos años, coincidente con el tiempo de desarrollo de un proyecto.

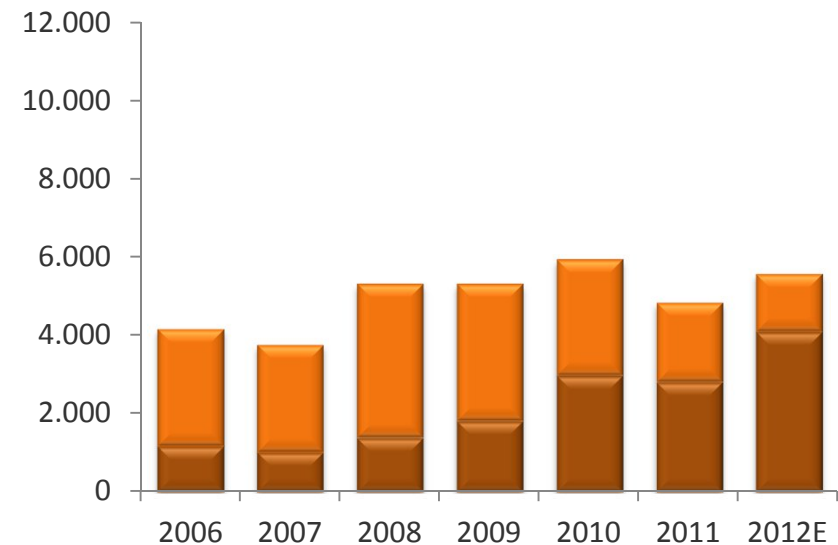
El comportamiento en la curva de promesas permite estimar el comportamiento esperado para la curva de escrituración de la compañía en los próximos años.

PROMESAS Y ESCRITURAS MUF (% PAZ)

PROMESAS (MUF % PAZ)



ESCRITURAS (MUF % PAZ)



■ Paz
■ Otros Inversionistas



CONTENIDOS

- ❖ INTRODUCCIÓN
- ❖ DESEMPEÑO OPERACIONAL 2011
- ❖ **ANÁLISIS FINANCIERO 2011**
- ❖ PROYECCIÓN 2012
- ❖ CONSIDERACIONES FINALES



ANÁLISIS FINANCIERO

	12M11	12M10	% VAR.	4T11	4T10	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	68.911	76.663	-10%	10.818	28.101	-62%
Costo de ventas	-55.978	-63.081	-11%	-7.445	-24.144	-69%
Ganancia bruta	12.934	13.581	-5%	3.373	3.956	-15%
Margen bruto	19%	18%		31%	14%	
Otros ingresos, por función	441	820	-46%	39	406	-90%
Gasto de administración	-11.595	-11.527	1%	-5.470	-3.003	82%
Otros gastos, por función	-28	-75	-63%	-2	-25	-94%
Otras ganancias (pérdidas)	2.040	311	556%	899	-594	-251%
Ingresos financieros	1.355	620	119%	397	219	82%
Costos financieros	-4.499	-3.167	42%	-968	-1.397	-31%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	100	3.250	-97%	-6	3.339	-100%
Diferencias de cambio	42	-33	-229%	-11	7	-250%
Resultado por unidades de reajuste	-722	-741	-3%	-185	7	-2822%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	68	3.040	-98%	-1.932	2.915	-166%
Gasto por impuestos a las ganancias	810	833	-3%	1.253	510	146%
Ganancia (pérdida)	878	3.873	-77%	-680	3.425	-120%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.722	4.733	-64%	-445	3.489	-113%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-844	-860	-2%	-235	-63	272%

La ganancia de Paz Corp es MM\$ 1.721 cifra menor a la del año anterior en MM\$ 3.010, menos 63,6%.

- ❖ **Ingresos de Actividades Ordinarias:** Menor nivel de escrituraciones respecto del año anterior, 2011 UF 4,8 millones y UF 5,3 millones el 2010.
- ❖ **Margen Bruto:** Se aprecia una mejora de un 5% en el margen bruto de 2010 a 2011 alcanzando 19%.

ANÁLISIS FINANCIERO

	12M11	12M10	% VAR.	4T11	4T10	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	68.911	76.663	-10%	10.818	28.101	-62%
Costo de ventas	-55.978	-63.081	-11%	-7.445	-24.144	-69%
Ganancia bruta	12.934	13.581	-5%	3.373	3.956	-15%
Margen bruto	19%	18%		31%	14%	
Otros ingresos, por función	441	820	-46%	39	406	-90%
Gasto de administración	-11.595	-11.527	1%	-5.470	-3.003	82%
Otros gastos, por función	-28	-75	-63%	-2	-25	-94%
Otras ganancias (pérdidas)	2.040	311	556%	899	-594	-251%
Ingresos financieros	1.355	620	119%	397	219	82%
Costos financieros	-4.499	-3.167	42%	-968	-1.397	-31%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	100	3.250	-97%	-6	3.339	-100%
Diferencias de cambio	42	-33	-229%	-11	7	-250%
Resultado por unidades de reajuste	-722	-741	-3%	-185	7	-2822%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	68	3.040	-98%	-1.932	2.915	-166%
Gasto por impuestos a las ganancias	810	833	-3%	1.253	510	146%
Ganancia (pérdida)	878	3.873	-77%	-680	3.425	-120%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	1.722	4.733	-64%	-445	3.489	-113%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	-844	-860	-2%	-235	-63	272%

❖ **Gastos de administración** se mantienen estables, dado el lanzamiento y el desarrollo del portfolio de proyectos, lo que ocasiona una caída en el resultado de explotación de 35%.

❖ **Otras Ganancias (Pérdidas)** por MM\$ 806 provenientes principalmente de menores gastos de terremoto y ajuste a valor razonable del 50% de la adquisición de Promaco en Paz Corp.

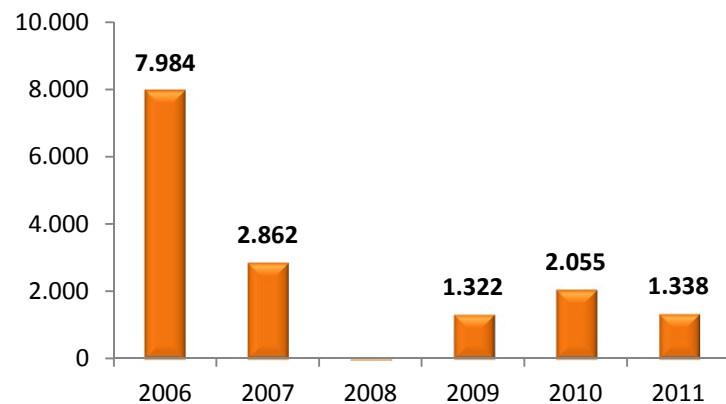
ANÁLISIS FINANCIERO

	Chile		Perú		Brasil		Totales	
(millones de CLP)	12M11	12M10	12M11	12M10	12M11	12M10	12M11	12M10
Ingresos de actividades ordinarias	59.725	74.781	9.187	1.882	-	-	68.911	76.663
Costo de ventas	-49.533	-62.044	-6.445	-1.037	-	-	-55.978	-63.081
Ganancia bruta	10.191	12.737	2.742	845	-	-	12.934	13.581
Margen bruto	17%	17%	30%	45%	-	-	19%	18%
Gastos de administración	-7.217	-9.165	-3.719	-2.154	-659	-208	-11.595	-11.527
Resultado de explotación	2.974	3.572	-977	-1.309	-659	-208	1.338	2.055
Resultado fuera de explotación	-937	993	-149	-30	-185	22	-1.271	985
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	2.037	4.565	-1.125	-1.339	-844	-186	68	3.040
Gastos por impuestos a la ganancia	444	721	386	95	-20	16	810	833
Ganancia	2.481	5.286	-739	-1.244	-864	-170	878	3.873
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	3.071	5.869	-600	-992	-750	-144	1.722	4.733
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	-590	-583	-140	-251	-114	-25	-844	-860
ROS	4%	7%	-8%	-66%	-	-	1%	5%

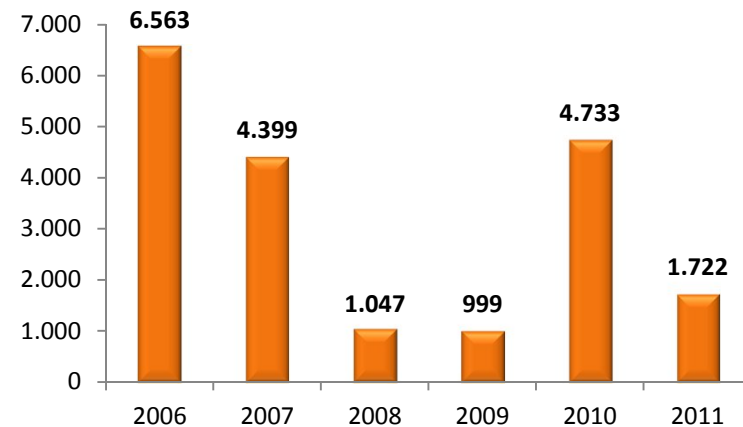


PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

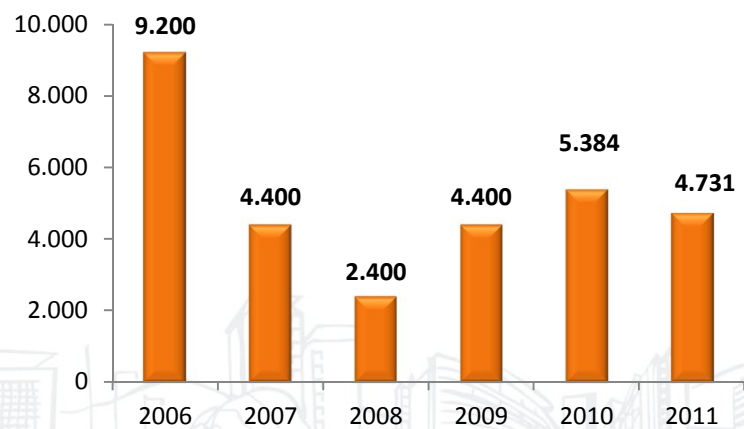
Resultado Operacional (MM\$)



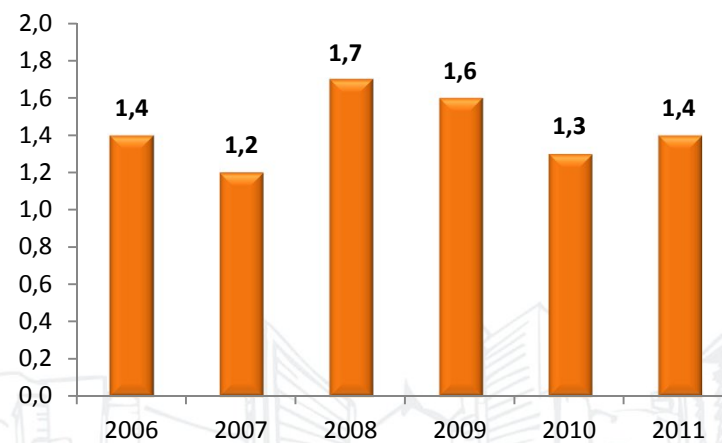
Utilidad Neta (Proporcional MM\$)



EBITDA (MM\$)



Leverage Financiero

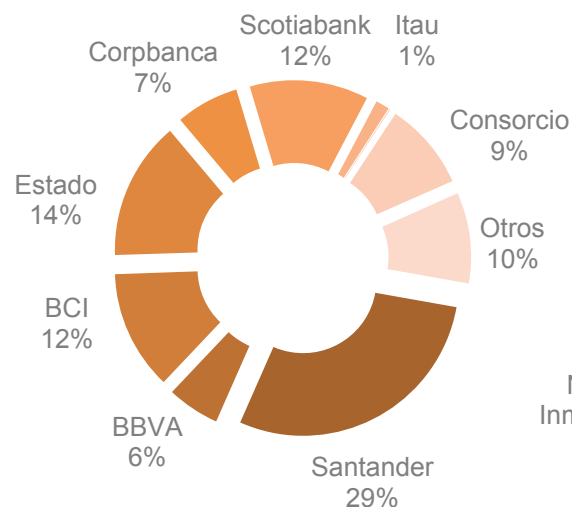


ANÁLISIS FINANCIERO

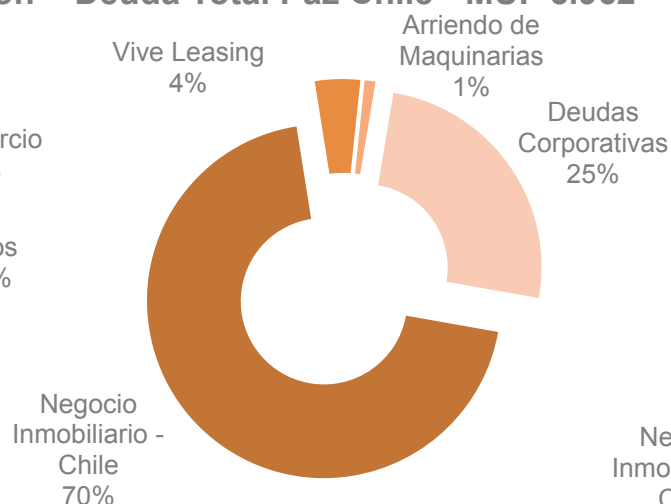
(millones de CLP)	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010	% var.
Activos corrientes	163.338	155.163	5%
Activos no corrientes	93.028	91.923	1%
ACTIVOS	256.366	247.087	4%
Pasivos corrientes	86.292	124.384	-31%
Pasivos no corrientes	90.245	45.191	100%
Total Pasivos	176.537	169.575	4%
Patrimonio atribuible a los propietarios del controlador	78.600	75.338	4%
Participaciones no controladoras	1.229	2.174	-43%
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	256.366	247.087	4%
DEUDA FINANCIERA NETA			
Caja & equivalentes	23.248	26.128	-11%
Deuda financiera	114.986	102.288	12%
Corto plazo	63.916	85.565	-25%
Largo plazo	51.070	16.723	205%
Deuda financiera neta	91.738	76.160	20%

DEUDA DICIEMBRE 2011

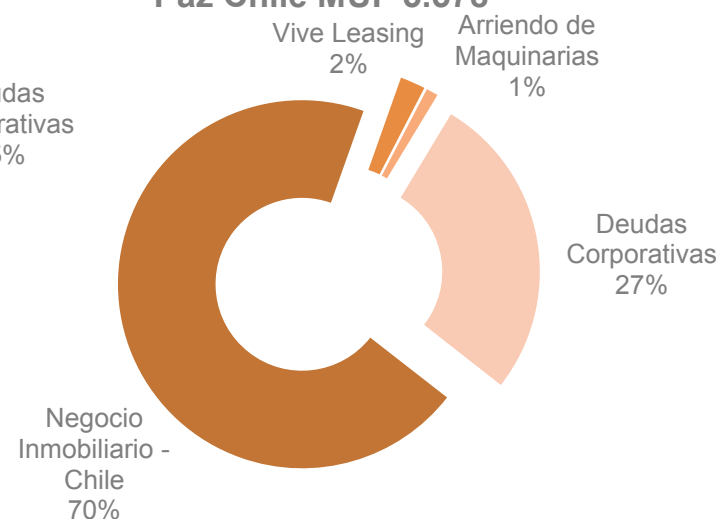
Deuda Paz Chile por Institución



Deuda Total Paz Chile - MUF 5.962



Deuda Proporcional Paz Chile MUF 5.578



Deuda Total (UF)	Total dic-10 (UF)	Total dic-11 (UF)	Var Anual	% Var Anual	Proporcional dic-11 (UF)
Proyectos en Desarrollo	873.507	1.946.680	1.073.173	122,9%	1.845.939
Proyectos en Escrituración	3.265.354	865.562	(2.399.792)	(73,5%)	715.050
Terrenos	704.434	1.126.610	422.176	59,9%	1.116.497
Proyectos en Arriendos	225.000	219.506	(5.494)	(2,4%)	219.506
Negocio Inmobiliario - Chile	5.068.295	4.158.359	(909.936)	(18,0%)	3.896.993
Vive Leasing	329.113	245.204	(83.909)	(25,5%)	122.602
Arriendo de Maquinarias	63.085	58.640	(4.445)	(7,0%)	58.640
Deudas Corporativas	820.147	1.499.774	679.627	82,9%	1.499.774
Total - Chile	6.280.640	5.961.977	(318.663)	(5,1%)	5.578.009
Negocio Inmobiliario - Perú	507.749	967.552	459.803	90,6%	483.776
Total	6.788.389	6.929.529	141.140	2,1%	6.061.785

Deuda por País



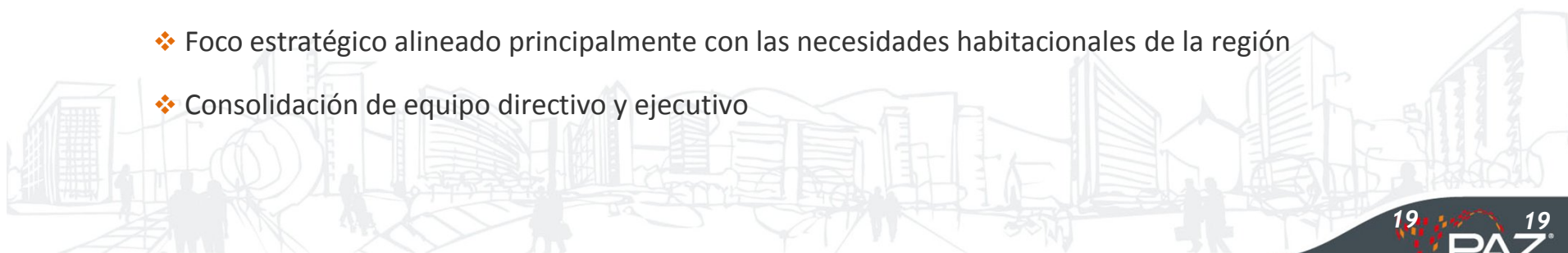
CONTENIDOS

- ❖ INTRODUCCIÓN
- ❖ DESEMPEÑO OPERACIONAL 2011
- ❖ ANÁLISIS FINANCIERO 2011
- ❖ PROYECCIÓN 2012
- ❖ CONSIDERACIONES FINALES



PLAN DE NEGOCIOS – ENFOQUE 2012

- ❖ Foco en recuperación de márgenes históricos y mejorar en eficiencia operacional
- ❖ Manejo prudente en nuevos lanzamientos considerando los meses para agotar stock de cada sub-sector y mercado
- ❖ Desarrollo de proyectos diferenciadores
 - ✓ Diseño
 - ✓ Sustentabilidad
 - ✓ Mejora sustancial de la experiencia del cliente
- ❖ Consolidación de expansión en Perú.
 - ✓ Aprovechar oportunidades en clase media y déficits habitacionales crecientes
- ❖ Cumplimiento del business plan original de Brasil
 - ✓ 2 a 4 proyectos que permitan opcionalidad de crecimiento
 - ✓ Proyectos enfocados a la clase media y aprovechando beneficios de la Caixa
- ❖ Foco estratégico alineado principalmente con las necesidades habitacionales de la región
- ❖ Consolidación de equipo directivo y ejecutivo



1. PRESUPUESTO 2012

1.1 VOLUMEN DE NEGOCIOS

i. LANZAMIENTOS

	2012				2011				VAR 12/11 (UN)	VAR 12/11 (UF)
	N° PROYECTOS (ETAPAS)	UN	VTA. POTENCIAL (MUF)	% PAZ (MUF)	N° PROYECTOS (ETAPAS)	UN	VTA. POTENCIAL (MUF)	% PAZ (MUF)		
CHILE	17	4.488	8.575	6.860	9	2.720	4.837	4.333	65%	77%
PERÚ DEPTOS.	15	2.661	3.301	1.651	8	1.448	1.848	924	84%	79%
PERÚ CASAS	4	2.373	2.810	937	2	1.211	1.804	601	96%	56%
BRASIL	4	1.565	3.282	2.076	-	-	-	-	-	-
TOTAL	40	11.087	17.969	11.523	19	5.379	8.488	5.858	106%	112%
			% PAZ	64,1%			% PAZ	69,0%		



1. PRESUPUESTO 2012

1.1 VOLUMEN DE NEGOCIOS

ii. INICIOS DE CONSTRUCCIÓN

	2012				2011				VAR 12/11 (UN)
	Nº PROYECTOS (ETAPAS)	UN	VTA. POTENCIAL (MUF)	% PAZ (MUF)	Nº PROYECTOS (ETAPAS)	UN	VTA. POTENCIAL (MUF)	% PAZ (MUF)	
CHILE	17	5.110	9.042	7.076	4	627	1.619	1.514	715%
PERÚ DEPTOS.	13	2.422	2.967	1.483	6	777	964	482	212%
PERÚ CASAS	2	1.211	1.804	601	1	543	899	300	123%
BRASIL	2	777	1.820	1.491	1	260	528	264	199%
TOTAL	34	9.520	15.632	10.652	12	2.207	4.010	2.560	331%



1. PRESUPUESTO 2012

1.1 VOLUMEN DE NEGOCIOS

iii. INICIOS DE ESCRITURACIÓN

	2012				2011				VAR 12/11 (UN)	VAR 12/11 (UF)
	Nº PROYECTOS (ETAPAS)	UN	VTA. POTENCIAL (MUF)	% PAZ (MUF)	Nº PROYECTOS (ETAPAS)	UN	VTA. POTENCIAL (MUF)	% PAZ (MUF)		
CHILE	7	1.920	3.580	3.320	1	1*	483	483	N/A*	641%
PERÚ DEPTOS.	6	777	964	482	5	667	882	441	16%	9%
PERÚ CASAS	1	543	899	300	1	507	719	240	7%	25%
BRASIL	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	0%
TOTAL	14	3.240	5.443	4.102	7	1.175	2.083	1.163	176%	161%
% PAZ				75,4%	% PAZ				55,8%	

*El proyecto que se inició escrituración en Chile en 2011 fue un proyecto de oficina, Apoquindo Magallanes.



1. PRESUPUESTO 2012

1.1 VOLUMEN DE NEGOCIOS

iv. PROMESAS NETAS

	2012			2011			VAR 12/11 (UN)	VAR 12/11 (UF)
	UN	MUF 100%	% PAZ (MUF)	UN	MUF 100%	% PAZ (MUF)		
CHILE	3.260	6.000	5.437	2.340	4.592	3.094	39%	31%
PERÚ DEPTOS.	1.260	1.500	750	913	1.136	568	38%	32%
PERÚ CASAS	1.263	1.500	500	1.023	1.600	528	23%	-6%
BRASIL	450	1.000	722	246	565	282	83%	77%
TOTAL	6.233	10.000	7.409	4.522	7.893	4.473	38%	27%
	% PAZ		74,1%	% PAZ		56,7%		

* En Junio se promesa Sara del Campo y Lord Cochrane III

1. PRESUPUESTO 2012

1.1 VOLUMEN DE NEGOCIOS

v. ESCRITURAS

	2012			2011			VAR 12/11 (UN)	VAR 12/11 (UF)
	UN	MUF 100%	% PAZ (MUF)	UN	MUF 100%	% PAZ (MUF)		
CHILE	1.786	3.805	3.308	1.920	3.855	2.370	-7%	-1%
PERÚ DEPTOS.	905	1.098	549	426	629	315	112%	74%
PERÚ CASAS	516	653	218	234	336	111	121%	94%
BRASIL	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.207	5.556	4.075	2.580	4.820	2.796	24%	15%
	% PAZ		73,3%	% PAZ		58,0%		



CONTENIDOS

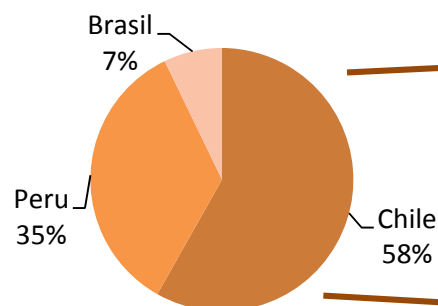
- ❖ INTRODUCCIÓN
- ❖ DESEMPEÑO OPERACIONAL 2011
- ❖ ANÁLISIS FINANCIERO 2011
- ❖ PROYECCIÓN 2012
- ❖ CONSIDERACIONES FINALES



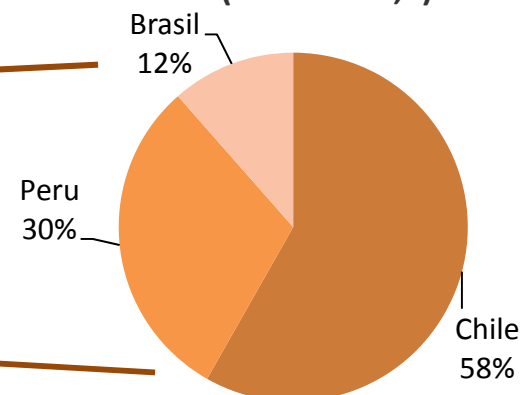
CONSIDERACIONES FINALES

PAZ CORP → APOSTANDO AL CRECIMIENTO REGIONAL

2011 (MM UF 7,9)

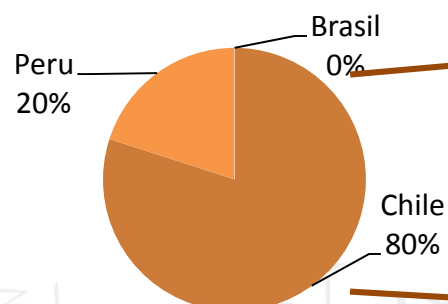


2012E (MM UF 10,0)

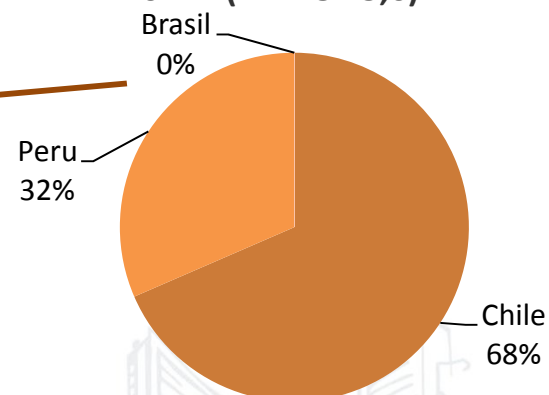


**PROMESAS
+ 27%**

2011 (MM UF 4,8)



2012E (MM UF 5,6)



**ESCRITURAS
+ 15%**

**Nota: Promesas y escrituras considerados al 100% independiente de la participación de Paz Corp*

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.

