



MEMORIA ANUAL

20  
12









## IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

---

**Razón social:**

Paz Corp S.A.

**Domicilio legal:**

Santiago de Chile

**Rut:** 76.488.180-K

**Dirección:**

Apoquindo 4501, Piso 21, Las Condes, Santiago.

**Teléfono:**

[56-2] 2 863 5000

**Fax:**

[56-2] 2 863 5555

**Internet:**

[www.paz.cl](http://www.paz.cl)

**E-Mail:**

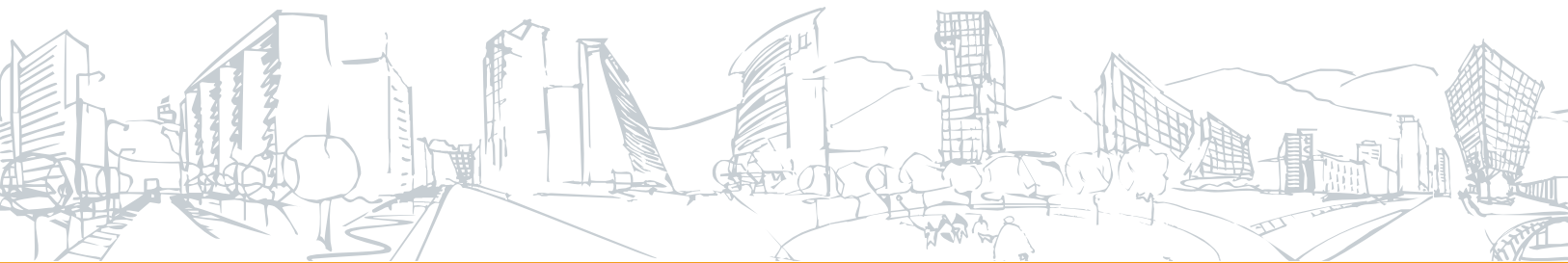
[accionistas@pazcorp.cl](mailto:accionistas@pazcorp.cl)

**Registro de accionistas:**

Depósito Central de Valores [DCV]

**Tipo de sociedad:**

Sociedad Anónima Abierta constituida por escritura pública otorgada con fecha 20 de enero de 2006 ante la notaría de Santiago de José Musalem Saffie, extracto inscrito a Fojas 10.582, número 7.134, del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2006 y publicado en el Diario Oficial número 38.416 del viernes 17 de marzo de 2006. Capital equivalente a 283.369.203 acciones de pago nominativo ordinarias de igual valor cada una de una misma serie y sin valor nominal. Inscripción en el Registro de Valores N° 944.



MEMORIA ANUAL

20  
12



# ÍNDICE

+

1

2



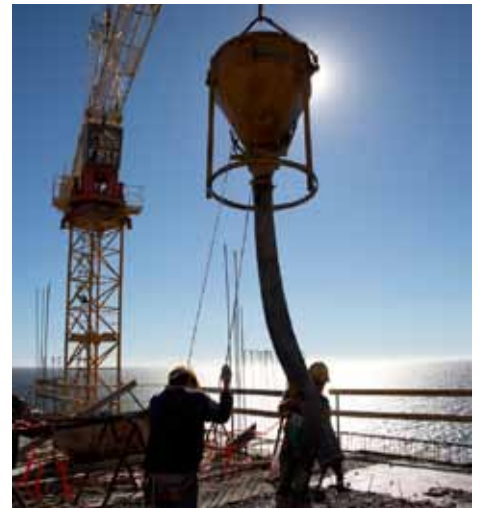
## PRESENTACIÓN

04 Carta del Presidente



## LA EMPRESA

08 Visión / Valores / Pilares  
 10 Ámbito de negocios  
 11 Estructura societaria  
 12 Negocio internacional  
 14 Historia  
 16 Hitos 2012  
 18 Proyectos destacados



## ORGANIZACIÓN

22 Directorio  
 24 Remuneraciones del Directorio y la Administración  
 25 Organigrama  
 25 Administración  
 26 Gobierno Corporativo  
 27 Política de inversión y financiamiento

3

4

5



## PROPIEDAD

- 30 Controlador de la Sociedad
- 31 Estructura de la propiedad
- 32 Títulos accionarios



## RESULTADOS

- 36 Desempeño general de la compañía
- 38 Indicadores de actividad



## INFORMACIÓN FINANCIERA

- 46 Balance
- 46 Estados de resultados
- 47 Indicadores financieros
- 48 Hechos relevantes
- 50 Información bursátil
- 52 Declaración de responsabilidad

## CARTA DEL PRESIDENTE



Vemos el futuro con optimismo. No sólo porque hoy somos más flexibles en cuanto a estructura y más eficientes en nuestra gestión, sino porque el escenario económico también se ve auspicioso.

### Señores Accionistas,

Me dirijo a ustedes para presentarles la memoria de Paz Corp y comentarles acerca de la marcha de la compañía durante el ejercicio 2012.

En términos de desempeño económico, el 2012 fue un buen año para Paz Corp. Los resultados de la empresa registraron un importante incremento respecto del período anterior, en línea con lo proyectado en nuestro plan de negocios del año. La compañía registró utilidades por MM\$5.505, lo que corresponde a un incremento de 220% en relación al 2011. Asimismo, la empresa alcanzó ingresos de explotación por MM\$114.269, un 66% más que en el ejercicio del año anterior y registró un EBITDA acumulado de MM\$16.943, superior en 258%. Gran parte de estos buenos resultados se explican por las mayores ventas en Chile y en Perú, así como por la mejora en el margen bruto que alcanzó 26%, versus el 19% registrado el 2011.

En cuanto a los proyectos inmobiliarios, al cierre de 2012 el portafolio de la empresa ascendía a 62 etapas de proyectos, 29 de las

cuales se desarrollan en Chile, 29 en Perú y 4 en Brasil. Las escrituraciones, independiente del porcentaje de Paz Corp en los mismos, totalizaron MUF 5.738 y las promesas, MUF 10.269, que son un 22% y 33% más que el año anterior, respectivamente. El backlog acumulado de promesas, en tanto, sumaba MUF 10.049, cifra 67% mayor a la del 2011.

Más allá de estas cifras económicas positivas, 2012 también representó un año de importantes cambios a nivel interno en la compañía, coherentes con el objetivo de Paz Corp de profundizar su proceso de profesionalización. En este sentido, en abril del año pasado el fundador, don Benjamín Paz, decidió alejarse de la gestión del negocio y dejar el cargo de Presidente en manos de un profesional independiente dando paso a una nueva etapa en la compañía. La empresa realizó importantes reformas en su gobierno, modificó sus estructuras organizacionales y avanzó en la mejora de sus procesos de gestión, todo lo cual, creemos son pasos claves para el futuro de Paz Corp.

Adicionalmente, en abril del año pasado la compañía también consolidó un directorio



profesional de reconocida experiencia y trayectoria, al incorporar a la mesa a don Enrique Bone, actual presidente de la empresa Hites, y a don Alfonso Munk, Head of Prudential Real Estate Investors Latinamerica. Se reestructuraron, además, los comités de directores, de manera que los miembros del directorio profundizaran su conocimiento del negocio e involucramiento en las decisiones claves de la compañía. Por otra parte, se distinguieron los roles de los miembros del grupo controlador de modo que ahora participan en la administración o en el directorio, y se modificaron las mesas directivas de las filiales en el exterior.

Asimismo, para asegurar su competitividad en una industria de naturaleza cíclica y hoy expuesta a un alza en costos de producción, Paz Corp implementó un proceso de reingeniería en todas sus áreas del negocio. El objetivo fue aumentar las eficiencias administrativas y operacionales, así como alcanzar una estructura más liviana y flexible, que nos permita adaptarnos con rapidez a los eventuales vaivenes económicos. Es así como el foco de la compañía está hoy puesto en asegurar la permanente creación de valor económico y garantizar flujos estables para sus accionistas a través de los años.

Por ello, durante 2012 racionalizamos nuestras estructuras de costos; disminuimos los gastos financieros, reduciendo los pasivos en 12% respecto del cierre de 2011; dimos término a una serie de proyectos de baja rentabilidad; cerramos pequeños negocios que no aportaban valor y mejoramos los sistemas de control de gestión.

Nos embarcamos, además, en una política de búsqueda permanente de costos bajos, diversificando nuestra cartera de proveedores tanto en Chile como en el exterior, pero siempre manteniendo nuestro foco en garantizar la alta calidad y atender las necesidades del cliente. Esas son piezas centrales de nuestra propuesta de valor, la cual busca ofrecer a la clase media productos innovadores y de alto estándar de calidad, pero siempre a precios accesibles de acuerdo a los niveles de ingreso de este segmento de la población.

En línea con el objetivo de diversificar nuestros ingresos y riesgos, la internacionalización también ha jugado un rol clave. De la mano de nuestros socios en Perú, Inversiones Centenario -ligado al Grupo Romero- y el grupo Global de Ecuador, nuestras filiales Paz Centenario y PCG se han convertido en una de las principales inmobiliarias para el segmento medio en ese país. Tras cuatro años de operaciones, nuestros negocios en Perú ya alcanzaron su punto de equilibrio, generando ingresos para Paz Corp de MM\$19.293 y utilidades netas por MM\$1.155, todo lo cual nos hace pensar que jugarán un rol muy importante en el futuro de Paz Corp.

Brasil, en tanto, un mercado que exploramos con mucho interés aunque con más cautela, también avanza a paso firme. Producto del dinamismo de la demanda y la buena acogida que han tenido nuestros proyectos en Sao Paulo, nuestra filial Paz Realty, mediante joint ventures con socios locales, logrará su punto de equilibrio en el año 2013 y esperamos que contribuya con interesantes retornos a partir del 2014. De esta manera, si todo sigue acorde con lo proyectado, nuestras operaciones en el exterior aportarán al menos el 30% de los ingresos de Paz Corp en el mediano plazo, cumpliendo así su rol de diversificación y crecimiento de la empresa.

Por todo lo anteriormente expuesto, vemos el futuro con optimismo. No sólo porque hoy somos más flexibles en cuanto a estructura y más eficientes en nuestra gestión, como lo reflejan los resultados 2012, sino porque el escenario económico también se ve auspicioso. Todas las proyecciones apuntan a que el país seguirá creciendo a tasas sobre el 5% y que el nivel de desempleo, variable clave en este negocio, permanecerá bajo por los próximos años. Lo anterior es particularmente relevante por dudas que surgieron el año pasado respecto al alza en el precio de las viviendas en algunas comunas. Como compañía vemos que estos incrementos no son artificiales y que tienen sólidos fundamentos económicos, tales como el alza en los ingresos reales de las personas, los cambios demográficos en Chile, el aumento en los costos de construcción y la mayor demanda por vivienda en las comunas

más tradicionales de la Región Metropolitana. Sin perjuicio de lo anterior, como una empresa que está enfocada en la creación de valor de largo plazo, creemos también que en esta industria es fundamental actuar con prudencia de manera de asegurar un negocio saludable a futuro, y estar siempre alertas a las señales del entorno para planificar y anticiparse.

Quisiera aprovechar estas líneas también para agradecer y reconocer la importante contribución hecha por nuestro fundador don Benjamín Paz a la compañía y al país.

Bajo su conducción como Presidente, la empresa creció de manera significativa y marcó hitos importantes al abrirse en bolsa, internacionalizarse tempranamente y colaborar decisivamente en el repoblamiento del centro de Santiago. Benjamín tuvo la visión de desarrollar un producto único para la clase media chilena que deseaba vivir en el centro de la ciudad y entonces no tenía más alternativas. Diseñó departamentos innovadores, accesibles y de calidad, que siguen marcando pauta en la industria y que nos han permitido exportar con éxito nuestro modelo a otros países de la región.

Por último, quisiera agradecer muy sinceramente a todos nuestros colaboradores, accionistas y clientes de Paz Corp, quienes diariamente depositan su confianza en nosotros, y asegurarles que estamos confiados en el futuro de esta compañía, y que continuaremos trabajando arduamente para entregar la mejor solución habitacional a la clase media y asegurar la creación de valor económico para nuestros accionistas.

JUAN PABLO ARMAS  
Presidente

# LA EMPRESA



LÍDER EN EL DESARROLLO  
DE VIVIENDAS DE CALIDAD,  
ACCESIBLES E INNOVADORAS  
PARA LA CLASE MEDIA.



08 Visión / Valores / Pilares

10 Ámbito de negocios

11 Estructura societaria

12 Negocio internacional

14 Historia

16 Hitos 2012

18 Proyectos destacados



## VISIÓN

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.



## VALORES

Nuestra gestión y quehacer diario se basa en cuatro valores fundamentales:

- RESPONSABILIDAD
- EFICIENCIA
- TRANSPARENCIA
- AUSTERIDAD



# PILARES

## **PERSONAS**

Son el principal activo de la compañía y su desarrollo integral es clave para nuestro éxito. Para eso estamos abocados a la gestión del talento, de manera de formar, retener y atraer a los mejores profesionales y configurar así, un equipo de excelencia, comprometido y dirigido por ejecutivos con sólida capacidad de liderazgo.

## **FOCO EN EL CLIENTE**

Nos esforzamos en conocer a fondo a nuestros clientes, estar al tanto de sus necesidades, sueños y preferencias. Queremos adelantarnos a sus requerimientos con calidad e innovación y brindarles la mejor asesoría en materia de vivienda. Para eso estamos constantemente innovando, ofreciendo un producto de alto estándar y una experiencia de servicio única, percibida a lo largo de todo el ciclo de vida del cliente, desde que ingresa a nuestra sala de ventas a adquirir uno de nuestros proyectos, hasta que regresa para iniciar un nuevo proceso de compra.

## **CALIDAD**

Es uno de los ejes centrales de nuestra propuesta de valor. Paz busca ofrecer productos de primer nivel en cuanto a su arquitectura, diseño, terminaciones y servicio. Nos hemos volcado a escuchar a nuestros clientes y queremos adoptar su propia definición de calidad.

## **BAJO COSTO Y EFICIENCIA**

Estamos enfocados en conseguir los costos más bajos del mercado, innovando en nuestros procesos, diversificando nuestra cartera de proveedores, aplicando economías de escala, promoviendo el emprendimiento y destinando nuestros esfuerzos a conseguir estructuras livianas y flexibles. De esta manera buscamos crear valor económico permanente en una industria naturalmente cíclica.

## **ESTABILIDAD**

Asegurar un negocio estable, capaz de generar valor, independiente de los ciclos económicos, es una de nuestras prioridades fundamentales de gestión. Para eso hemos diversificado nuestros ingresos a través de la internacionalización de nuestras operaciones en Perú y Brasil y hemos readecuado nuestras estructuras con el fin de hacerlas más livianas y flexibles, capaces de adaptarse con velocidad a los cambios de la industria. También hemos definido volúmenes de negocio para cada mercado en línea con un crecimiento prudente y sostenible, y trabajamos para asegurar el liderazgo en calidad, de manera de ser la primera preferencia de los clientes.

## ÁMBITO DE NEGOCIOS

Paz Corp es una empresa inmobiliaria chilena con presencia en Chile, Perú y Brasil. Posee una trayectoria de más de 40 años en el desarrollo de viviendas accesibles para la clase media, con un enfoque en la innovación y la calidad. En estas cuatro décadas ha concretado más de 150 proyectos y 25 mil viviendas.

La compañía presenta un modelo de negocio integrado, que contempla diversas etapas: el estudio del mercado inmobiliario, la elección y compra de terrenos; la arquitectura y gestión inmobiliaria; la construcción de los proyectos; la comercialización y el servicio de post venta. Esta integración, su excelencia en gestión y sólido conocimiento del negocio le han permitido posicionarse como una de las principales firmas del rubro en Chile y Perú.

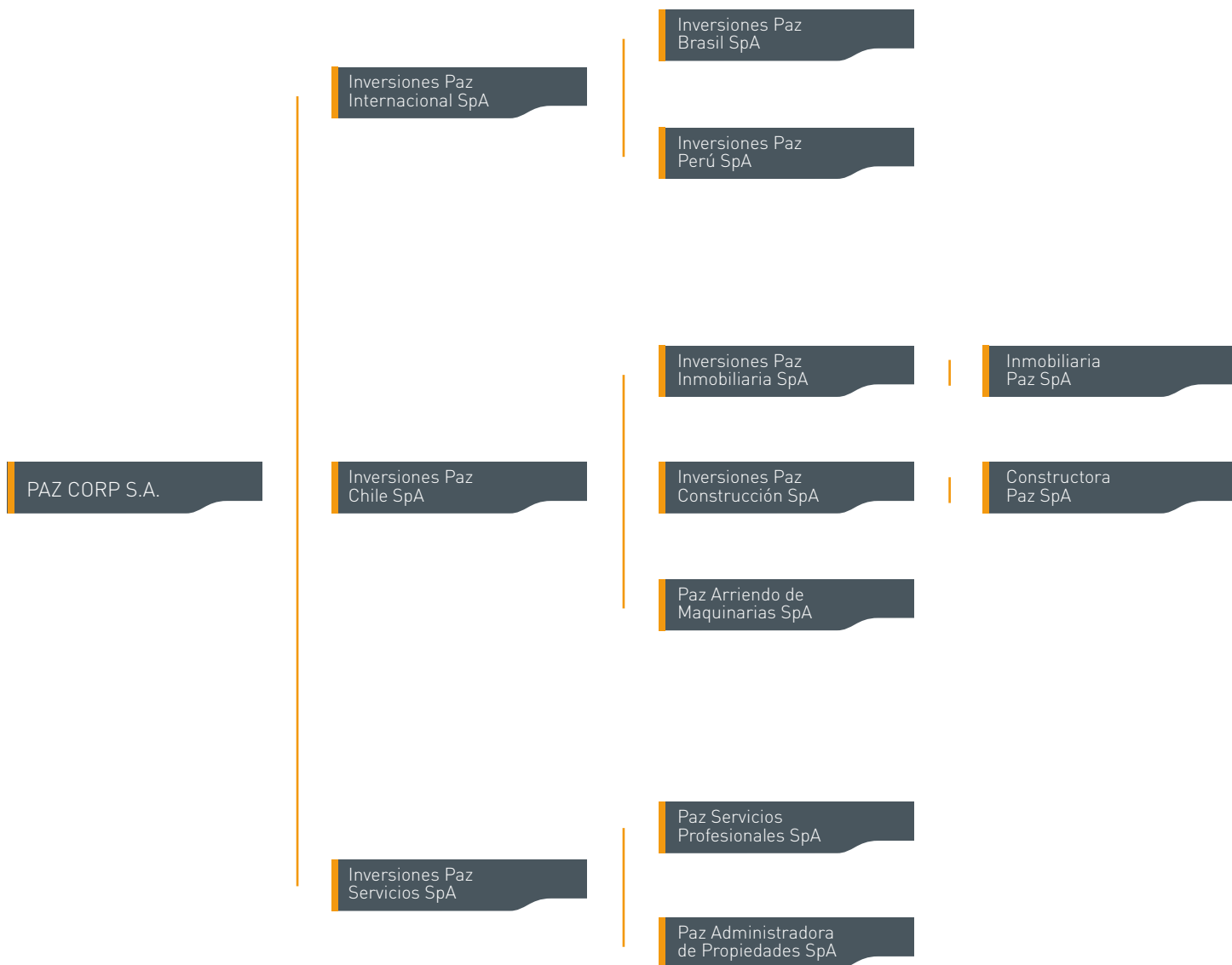
Paz Corp cuenta con un plan de negocio a largo plazo que busca crear valor económico para sus accionistas y asegurar estabilidad en los flujos, en una industria naturalmente

cíclica. Su estrategia de desarrollo está enfocada en el conocimiento profundo de las necesidades de sus clientes, el diseño y construcción de viviendas innovadoras de alta calidad, y una alta eficiencia operacional. La internacionalización ha sido una pieza clave en la diversificación de ingresos, ofreciendo la posibilidad de aprovechar ciclos económicos distintos.

La compañía ha exportado con éxito el conocimiento conseguido en Chile a mercados de la región con un alto potencial de crecimiento y con una importante necesidad de vivienda para la clase media. Desde 2007 opera en Perú a través de su subsidiaria Paz Centenario, la que se ha transformado en un actor relevante del sector inmobiliario peruano. Más tarde, en 2010, ingresó al mercado brasileño, donde ha desarrollado proyectos en la ciudad de Sao Paulo, por medio de joint-ventures con socios locales.



## ESTRUCTURA SOCIETARIA



En los últimos dos años, Paz Corp ha simplificado su estructura societaria con el fin de tener un mayor control sobre la gestión legal y financiera de sus proyectos.

## NEGOCIO INTERNACIONAL

Proyecto Reserva Jardim Amazonas, Campinas, Brasil.



En los últimos años, Paz Corp ha internacionalizado sus operaciones, exportando con éxito su *know how* a mercados como Perú y Brasil.

La apuesta por otros países de la región se origina en las enormes expectativas de crecimiento que presenta la industria inmobiliaria en Sudamérica. Este es considerado uno de los sectores económicos con mayor dinamismo producto del sostenido aumento del ingreso *per cápita* de la población, el creciente apoyo estatal por medio de subsidios a la demanda por vivienda y el incremento en el uso de activos inmobiliarios como producto de inversión. A lo anterior se suma el progresivo acceso al financiamiento hipotecario por parte de los segmentos medios.

### PERÚ

Paz Corp está presente en el mercado peruano a través de Paz-Centenario, sociedad en la cual participa en partes iguales con Inversiones

Centenario. Esta última es propiedad del grupo Romero, uno de los conglomerados empresariales más importantes de Perú.

Desde 2008, Paz Centenario desarrolla proyectos inmobiliarios de vivienda vertical en los conos urbanos de Lima para los segmentos B y C de la población y se ha posicionado como una de las tres principales inmobiliarias del país.

En la actualidad, el portafolio de proyectos incluye 11 edificios de departamentos equivalentes a 4.048 unidades, que van de los 35 a los 80 metros cuadrados y dos proyectos de casas -en sociedad con el grupo Global de Ecuador- con seis etapas, equivalentes a 3.648 unidades de entre uno y tres pisos, que van de los 40 a los 80 metros cuadrados.

Para Paz, Perú es un mercado que ofrece grandes oportunidades de desarrollo. En los últimos cinco años ha crecido sobre un 6% promedio, indicador que ha sido sostenido





principalmente por la actividad minera y la demanda interna. Esta realidad, a su vez, ha promovido inversiones públicas y privadas en diversos sectores de la economía, especialmente en el inmobiliario.

Los mayores ingresos promedio por familia y la baja penetración de créditos hipotecarios, sumado a la mejora en las condiciones crediticias y a una disminución de las tasas de interés, son factores que configuran un atractivo escenario para nuevos proyectos inmobiliarios. A esto se suma la alta demanda habitacional insatisfecha en Perú, donde se estima que hay un déficit de 1,9 millones de viviendas y que la mayor parte de la demanda habitacional se concentra en los segmentos de ingresos bajos y medios.

El gobierno peruano a su vez apoya al sector de la construcción a través de distintos programas, como el "Fondo Mi Vivienda" y "Techo Propio", que entregan recursos para financiar la compra de viviendas. En 2012

se colocaron S/. 1.102 millones en subsidios y se espera que en 2013 estos alcancen S/. 1.800 millones.

### BRASIL

Paz Corp está presente en Brasil desde 2010 a través de su filial Paz Realty, la cual desarrolla proyectos de vivienda vertical principalmente en la ciudad de Sao Paulo, dirigidos a los grupos medios de la población. La estrategia es explorar un nicho de mercado, potenciando las fortalezas del modelo de negocio que Paz ha llevado a cabo en Chile.

En la actualidad esta filial cuenta con tres proyectos residenciales en distintas etapas de desarrollo. El primero de ellos se encuentra en construcción, tiene 260 departamentos y su entrega está planeada para mediados de 2013. Los otros dos proyectos, fueron lanzados a la venta en 2012 y cuentan con un total de 755 departamentos.

Para la compañía, Brasil constituye un mercado de grandes oportunidades producto de su crecimiento económico, estabilidad política y social, fortalecimiento de su clase media, la existencia de una población relativamente joven que vive principalmente en sectores urbanos y la baja penetración de créditos hipotecarios. A esto se suma el incremento del salario mínimo y el salario promedio real, que han generado un mayor acceso al crédito, y la alta demanda habitacional insatisfecha, que alcanza a más de 8 millones de viviendas a nivel nacional. Esta demanda recibe un importante apoyo de programas gubernamentales, principalmente de la Caixa Económica Federal (como "Minha Casa" y "Minha Vida"), que proveen de recursos para financiar la compra de viviendas. Paz Realty cuenta con la certificación de la Caixa para trabajar con estos programas.

## HISTORIA



Benjamín Paz inicia sus labores profesionales como arquitecto. Desarrolla sus primeros proyectos de casas y departamentos, los cuales se orientan a la clase media y están ubicados principalmente en las comunas de Ñuñoa y Providencia.

- Ingresan a la compañía Ricardo Paz, Ariel Magendzo y Andrés Paz, quienes lideran un proceso de profesionalización y tecnificación a nivel organizacional, administrativo y financiero.
- Paz impulsa el repoblamiento del centro de la capital, participando activamente en el Plan de Renovación Urbana de la I. Municipalidad de Santiago y el Ministerio de Vivienda. Lo hace a través de la marca Paz-Froimovich.
- Se convierte en la empresa pionera en el diseño de departamentos de calidad para los segmentos medios.





Paz ingresa a Perú a través de Paz Centenario, en sociedad con Inversiones Centenario, propiedad del grupo Romero.

Junto al grupo Global de Ecuador crea la sociedad Paz Centenario Global, cuyo foco es el desarrollo de casas.



- Se lanza el proyecto i-APT en la comuna de Vitacura: el primer edificio habitacional de Sudamérica en postular a la certificación ambiental LEED.

A través de un aumento de capital por US\$ 34 millones ingresa a la propiedad de Paz Corp el fondo PLA Residential Fund III Chile, fondo administrado por Prudential Real Estate Investor.

- Nace la línea de edificios Expresión Paz, que cuentan con una serie de innovaciones en el diseño de los departamentos y los espacios comunes. Se implementan novedades como las azoteas ecológicas recreativas y los salones lounge y gourmet.

2007

2008

2009

2010

2011

La compañía realiza un exitoso aumento de capital por US\$ 40 millones para financiar su plan de expansión.



Paz amplía su internacionalización, ingresando al mercado brasilero. La filial Paz Realty opera en la ciudad de Sao Paulo mediante acuerdos de asociación con empresas locales.

## HITOS 2012

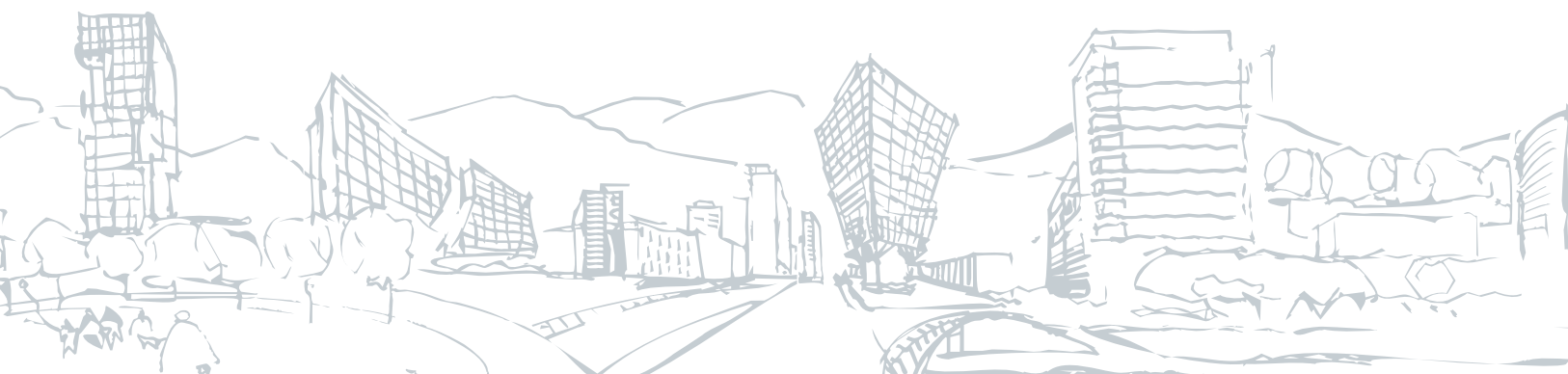
### Inicio de una nueva etapa

Con el fin de profundizar la profesionalización de la empresa, el fundador de Paz Corp, Benjamín Paz, decide entregar la presidencia de la compañía a un director profesional independiente, siendo reemplazado en abril por Juan Pablo Armas. Asimismo, se consolida un directorio altamente profesional y se rediseña la estructura de los comités de directores.



### Nueva estrategia de desarrollo de proyectos

Se implementa una estrategia de desarrollo de proyectos que vela por la estabilidad de los flujos. Para ello, se constituye un comité multidisciplinario, encargado de identificar y aprobar proyectos que cumplan con los estándares mínimos de riesgo y rentabilidad establecidos por el directorio, así como de velar por un manejo de stock prudente.



### Ajustes en la estructura de la compañía

Para poder responder de manera eficiente y ágil a los vaivenes del mercado, la empresa redefine su estructura organizacional y el ámbito del negocio. A partir de este nuevo lineamiento, se hacen ajustes importantes en los gastos de administración, cuyo efecto en el ahorro será visualizado mayoritariamente en el ejercicio 2013.

### Positivos resultados

El año 2012 representa un punto de inflexión en los resultados de Paz. La compañía revierte las pérdidas registradas a causa de la crisis financiera global y los efectos arrastrados desde el terremoto de febrero de 2010, presentando a diciembre de 2012 utilidades por MM\$5.505. El resultado es 220% superior al alcanzado en 2011.

### Paz reingresa al IPSA en 2013

La Bolsa de Comercio de Santiago informa a la compañía acerca de su reingreso en 2013 al Índice de Precio Selectivo de Acciones (IPSA), con un factor de 0,14%.

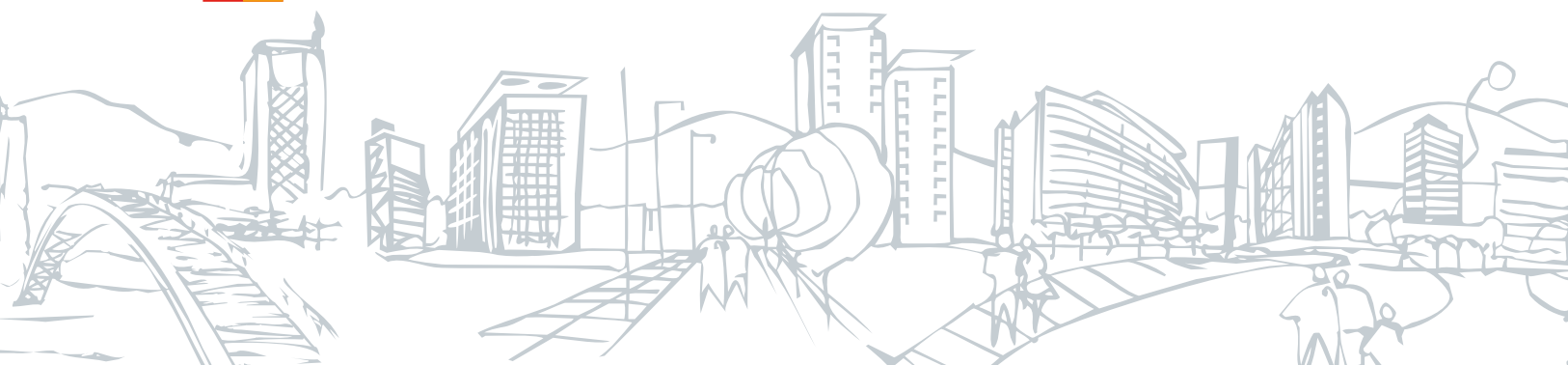


## Recuperación de márgenes

Durante el 2012 se logra estabilizar el margen bruto de la compañía, el cual alcanza un 26%, significativamente superior al 19% logrado en 2011. A su vez el margen neto alcanzó el 5,4%, cifra muy superior al 1,3% registrado en 2011. Se espera que la nueva generación de proyectos, así como los ajustes estructurales introducidos, permitan mantener márgenes atractivos en los años venideros.

## Foco en la innovación

Paz consolida una propuesta de valor enfocada en la innovación, calidad y accesibilidad de sus proyectos. Los nuevos desarrollos incorporan el concepto de azoteas eco-recreativas; el rediseño de los espacios comunes, para que respondan a las nuevas tendencias con salones lounge y gourmet; y un enfoque especial en la calidad constructiva; todo dentro del marco de una generación de productos altamente segmentados.



## Disminución de la deuda corporativa

Se realiza una serie de amortizaciones a la deuda corporativa por un total de UF 523.295, con el propósito de dar al mercado una clara señal de un menor nivel de endeudamiento. Para esto se utilizan principalmente recursos generados por la operación. Además se implementa la estrategia de concentrar el endeudamiento de la compañía a nivel de proyectos.



## Inauguración del Centro de Trasplante Oncológico Integral (TROI).

Paz colabora en el financiamiento de la construcción de un innovador centro pediátrico en el Hospital Luis Calvo Mackenna, destinado a niños y adolescentes con cáncer que requieren ser trasplantados de médula ósea. El centro integra tecnologías médicas de última generación con terapias complementarias como arteterapia y musicoterapia.

## PROYECTOS DESTACADOS



### CHILE

#### EXPRESIÓN PAZ Santiago Centro

Los edificios que componen la línea de proyectos Expresión Paz representan un nuevo estándar en terminaciones, facilities y funcionalidad para proyectos orientados a la clase media chilena, específicamente en el centro de Santiago.

Los proyectos Atracción, Conexión, Creación, Evolución y Seducción cuentan con 2.450 modernos departamentos que incorporan innovaciones en su diseño, como la cocina integrada, y terminaciones de alto nivel: ventanas de PVC con termopanel, pisos de porcelanato, cocina full equipada con cubierta de granito, entre otros.

La línea Expresión Paz estrena un nuevo concepto en espacios comunes a través de los salones Lounge y Gourmet, que reemplazan el tradicional salón de eventos por dos modernas áreas con uso e identidad diferentes, pensados para compartir con la familia y amigos. La construcción de los proyectos se inició en 2012 y su entrega está prevista para 2014.



### CHILE

#### ICONO Antofagasta

El edificio Icono se destaca por su gran conectividad; está emplazado cerca del centro de la ciudad, a pasos del Mall Plaza, de la costanera y la playa. El proyecto consta de una torre con un total de 472 departamentos. La primera etapa, con 269 unidades, se encuentra vendida casi en su totalidad, mientras que la segunda, de 203 unidades, se entregará el segundo semestre de 2013. Los departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios presentan excelentes terminaciones, tales como: puerta principal enchapada en madera, piso flotante, muebles de cocina con cubierta de granito, entre otros.

### PERÚ

#### CIUDAD NUEVA Callao

Ubicado en la provincia de Callao, al oeste de Lima, es uno de los proyectos inmobiliarios de mayor envergadura de Perú y el más grande de esa zona, la cual posee una gran demanda habitacional insatisfecha. Construido por Paz Centenario -sociedad conformada por Paz Corp e Inversiones Centenario- cuenta con 1.384 departamentos de dos y tres dormitorios, dirigidos a familias jóvenes de clase media y media baja. Aunque la entrega está prevista para comienzos de 2014, ya se ha vendido el 66% del proyecto, lo cual da cuenta de la buena recepción que ha tenido.



### BRASIL

#### MIX ARICANDUVA Sao Paulo

Es la mayor iniciativa desarrollada por Paz Realty hasta el momento. Ubicada en la zona este de Sao Paulo, contempla más de 45 mil metros cuadrados construidos. El proyecto combina locales comerciales y departamentos, equivalentes a 617 unidades. Emplazado en un terreno de 10.500 metros cuadrados, su construcción se concretará en dos etapas. Hasta el momento registra una excelente acogida: ya se han vendido 218 departamentos de los 295 que implica la primera fase y 78 de la segunda.



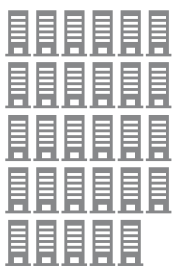
### PERÚ

#### VILLA CLUB Ica

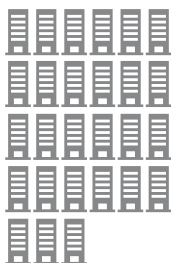
Primera incursión de Paz Centenario Global (sociedad entre Paz Centenario y el grupo Global), en una provincia peruana. Ubicado en el departamento de Ica, el proyecto se emplaza en un terreno de 40 hectáreas y albergará más de dos mil casas. Es una urbanización cerrada, con vigilancia durante las 24 horas del día, que ofrece más de 15 modelos de viviendas de uno, dos y tres pisos. Las casas tienen acceso a seis mil metros cuadrados de áreas verdes comunes, que incluyen piscina, salón de eventos, juegos infantiles e instalaciones deportivas. Los trabajos de construcción se iniciaron en octubre de 2012 y a la fecha ya hay 120 viviendas vendidas.



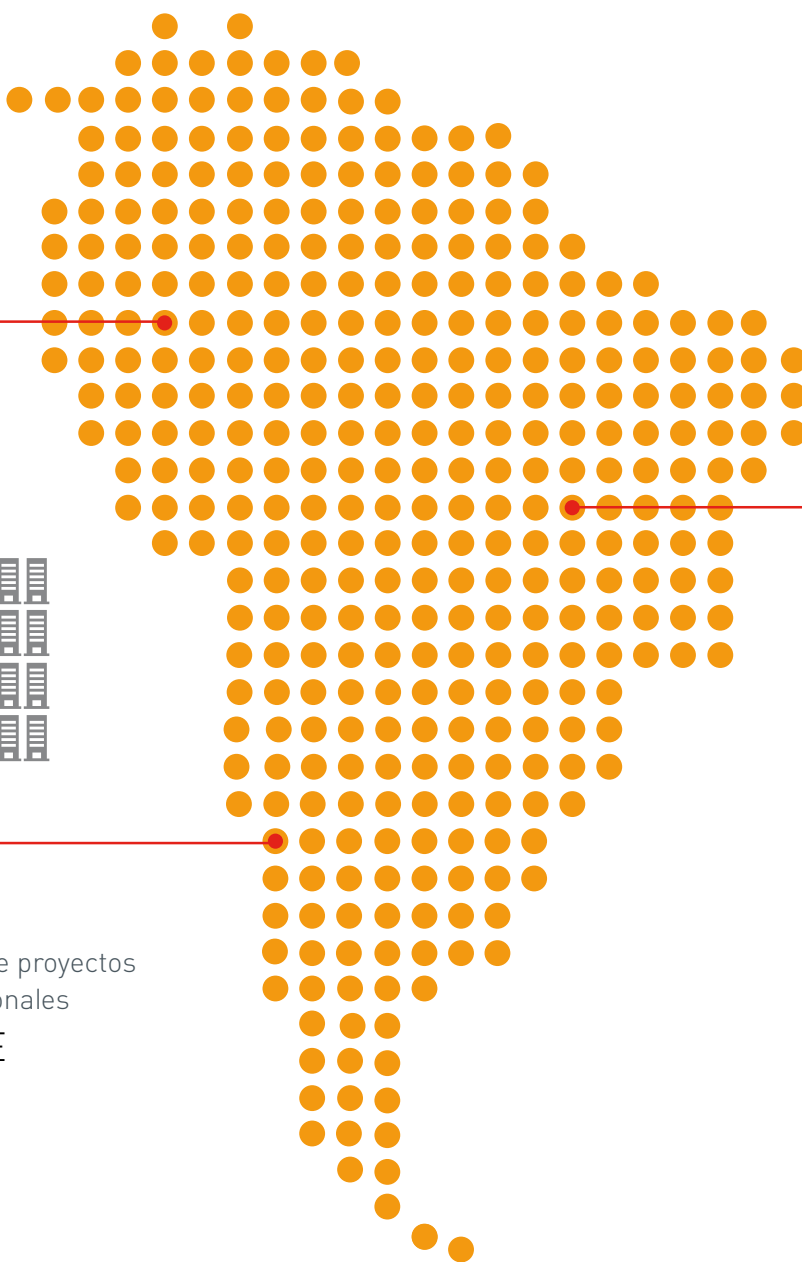
# +60 ETAPAS DE PROYECTOS HABITACIONALES



29  
Etapas de proyectos  
Habitacionales  
PERÚ



27  
Etapas de proyectos  
Habitacionales  
CHILE



4  
Etapas de proyectos  
Habitacional  
BRASIL

# ORGANIZACIÓN

---



ORIENTADA AL CLIENTE  
PARA BRINDAR LA MEJOR  
ASESORÍA EN MATERIA  
INMOBILIARIA.





- 22 Directorio
- 24 Remuneraciones del Directorio y la Administración
- 25 Organigrama
- 25 Administración
- 26 Gobierno Corporativo
- 27 Política de inversión y financiamiento

## DIRECTORIO



**Juan Pablo Armas M.\***  
PRESIDENTE

Ingeniero Civil,  
Universidad de Chile  
Master of Science in  
Management, Massachusetts  
Institute of Technology  
RUT: 6.198.258-2



**Ricardo Paz H.**  
DIRECTOR

Ingeniero Comercial,  
Pontificia Universidad  
Católica de Chile  
MBA, Massachusetts  
Institute of Technology  
RUT: 6.992.925-7



**Juan Bilbao H.**  
DIRECTOR

Ingeniero Comercial,  
Pontificia Universidad  
Católica de Chile  
MBA, University of Chicago  
RUT: 6.348.511-K



**Salvador Valdés C.**  
DIRECTOR

Abogado, Pontificia  
Universidad Católica de Chile  
Master of Law, University  
of Chicago  
RUT: 9.842.734-1



**Fernando Herrera O.**  
DIRECTOR

Ingeniero Civil, Universidad  
Iberoamericana  
MBA, Instituto de  
Empresa de Madrid  
RUT: 23.280.023-2



**Enrique Bone S.\***  
DIRECTOR

Ingeniero Civil Industrial,  
Pontificia Universidad  
Católica de Chile  
RUT: 6.056.216-4



**Alfonso Munk A.**  
DIRECTOR

Bachelor of Science,  
Cornell University  
MBA Finance Real State,  
University of Pennsylvania  
ID: AAE793842

\*Miembros del Comité de Directores

## REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO Y LA ADMINISTRACIÓN

### A) REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO Y COMITÉ DE DIRECTORES

RETRIBUCIÓN DIRECTORIO		01-01-2012 al 31-12-2012 M\$		01-01-2011 al 31-12-2011 M\$	
NOMBRE	CARGO	DIRECTORIO M\$	COMITÉ DE DIRECTORES M\$	DIRECTORIO M\$	COMITÉ DE DIRECTORES M\$
Benjamin Paz Tchimino	Presidente	8.987	0	35.005	0
Adrian Ashkenazy	Director	4.875	1.126	14.587	4.384
Enrique Lavín Triviño	Director	4.875	0	4.924	0
Francisco Andragnes	Director	0	0	9.663	0
Juan Pablo Armas Mac Donald	Presidente (1)	60.886	15.386	14.587	13.127
Ricardo Paz Daniels	Director (1)	24.127	6.945	23.337	4.384
Alexandre Mello Pinto	Director (1)	10.168	0	0	0
Alfonso Munk	Director (1)	6.161	0	0	0
Enrique Bone Soto	Director (1)	16.329	5.443	0	0
Fernando Herrera Osorio	Director (1)	17.458	0	0	0
Juan Bilbao Hormaeche	Director (1)	21.203	0	14.587	0
Salvador Valdés Correa	Director (1)	21.203	0	14.587	0
<b>Total</b>		<b>196.272</b>	<b>28.900</b>	<b>131.277</b>	<b>21.895</b>

(1) Cargos vigentes al 31 de diciembre de 2012.

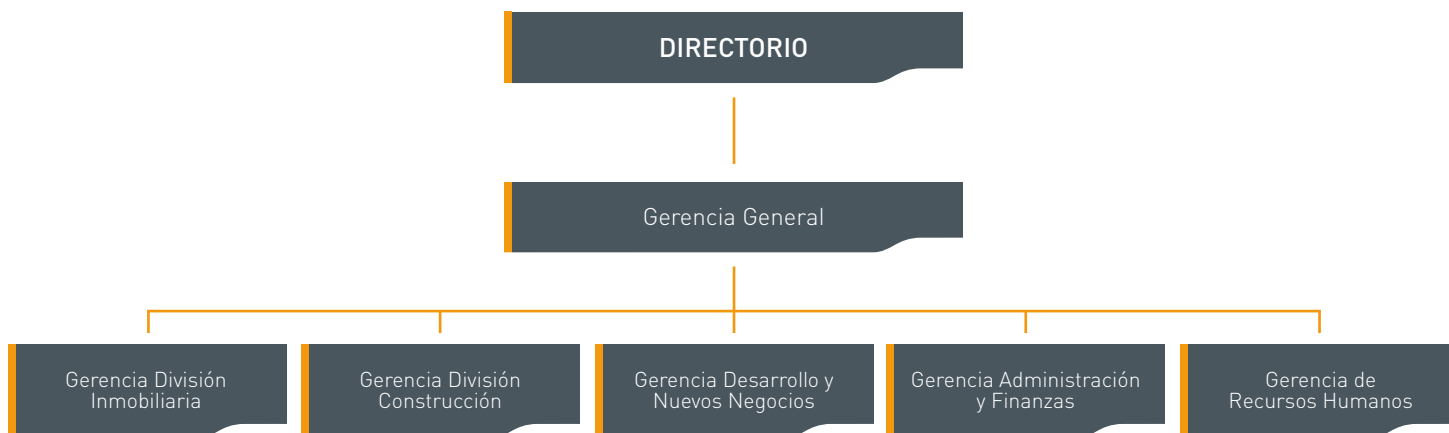


### B) REMUNERACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial clave de Paz Corp S.A. ascienden a M\$ 1.586.997 y M\$1.305.264 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

Paz Corp S.A. y Subsidiarias tiene 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 y son canceladas una vez al año, previo examen por parte del gerente general y del comité de directores.

## ORGANIGRAMA



## ADMINISTRACIÓN

### Ariel Magendzo W.

GERENTE GENERAL  
Ingeniero Civil Industrial, Universidad de Chile  
MBA, Massachusetts Institute of Technology  
RUT: 6.229.344-9

### Andrés Paz D.

GERENTE DE DESARROLLO Y NUEVOS NEGOCIOS  
Bachelor of Arts., Universidad Hebrea de Jerusalén  
MBA, Pontificia Universidad Católica de Chile  
RUT: 6.992.926-5

### Eliseo López N.

GERENTE DE DIVISIÓN INMOBILIARIA  
Ingeniero Civil Electricista, Universidad de Chile  
MBA, Universidad Adolfo Ibáñez  
RUT: 8.660.989-4

### Nicolás Costanzi C.

GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS  
Licenciatura en Administración de Empresas,  
Contador Público, Universidad del Salvador  
RUT: 21.152.108-2

### Jorge Molina L.

GERENTE DE DIVISIÓN CONSTRUCCIÓN  
Ingeniero Constructor, Universidad Tecnológica Metropolitana  
RUT: 11.262.394-9

## GOBIERNO CORPORATIVO

### COMITÉ DE DIRECTORES

El comité de directores de Paz Corp S.A. fue elegido en sesión de directorio el 23 de abril de 2012. Quedó compuesto por los directores Juan Pablo Armas Mac Donald, Enrique Bone Soto y Ricardo Paz Daniels, éstos últimos relacionados con los accionistas mayoritarios de la sociedad. Juan Pablo Armas, director independiente del controlador, asumió como presidente del comité.

El presupuesto de gastos del comité de directores y la remuneración de sus miembros para el ejercicio 2012, fueron establecidos por la junta ordinaria de accionistas de la sociedad celebrada el 23 de abril de 2012. En la oportunidad se estableció una remuneración fija mensual de UF 30 para cada miembro del comité y de UF 60 para su presidente, independiente de la cantidad de veces que sesionara el comité y de la asistencia de sus miembros a dichas sesiones. También se definió como presupuesto de gastos para el funcionamiento del comité de directores, la cantidad anual equivalente a la suma de las remuneraciones anuales de los miembros del comité.



### ACTIVIDADES COMITÉ DE DIRECTORES

Durante 2012 el comité de directores se abocó al conocimiento de materias de su competencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 bis de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas. Entre otras temáticas, el comité examinó (i) los sistemas de remuneración y planes de compensación de los gerentes y ejecutivos principales de la sociedad; (ii) los antecedentes relativos a las operaciones a que se refiere el Título XVI de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas; (iii) los informes de los auditores externos, el balance y los estados financieros de cada trimestre, de manera previa a la aprobación del directorio; y (iv) la conveniencia de contratar servicios adicionales a la empresa de auditoría externa, informando en consecuencia al directorio.

Asimismo, el comité de directores revisó otras materias que le fueron encomendadas por el directorio, tales como el programa anual de trabajo de la empresa de auditores externos, el informe de control interno preparado por la empresa de auditores externos para ser presentado al directorio, el diseño e implementación de un programa de auditoría interna, el funcionamiento de las filiales y coligadas, el cumplimiento de las normas del manual de manejo de información, entre otras materias relacionadas con un mejor control de los procesos internos y el perfeccionamiento del gobierno corporativo de la compañía.



## POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO

La política de inversión y financiamiento de Paz Corp S.A. busca mantener un equilibrio entre los plazos de madurez de los negocios y la estructura de financiamiento que los sostiene, de manera de minimizar desequilibrios de flujos y costos de capital.

La compañía define en su plan de negocios 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. El plan de inversión de cada proyecto, así como el financiamiento bancario necesario, es definido antes del comienzo del proyecto, asegurándose de esta forma contar con la totalidad de la necesidad de financiamiento hasta su término.

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). Para mitigar este riesgo, es necesario tener un control riguroso sobre el ciclo de utilización y generación de caja. La compañía 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.

La política de inversión de Paz Corp se basa principalmente en (i) la adquisición de terrenos que permitan el desarrollo de los proyectos habitacionales, tanto en Chile como en el extranjero, definidos en el plan de negocios de la compañía y (ii) la construcción de dichos proyectos.

Los terrenos son generalmente financiados entre un 80% y 50% a través de créditos de corto plazo u otras operaciones con instituciones financieras. En algunas ocasiones se hace con capital propio o en asociación con terceros.

Los proyectos, cuando inician su etapa de desarrollo, típicamente se financian con un 35% de capital propio, un 10% por ingresos de preventa y un 55% de financiamiento bancario. Este último opera a través de líneas de crédito de construcción con las que cuenta cada proyecto, cuya garantía es la hipoteca del terreno.

Respecto del nivel de endeudamiento o leverage financiero (calculado como la razón entre obligaciones con bancos e instituciones financieras y patrimonio de la sociedad), la compañía lo define en una razón que no supere dos veces el valor del patrimonio.

# PROPIEDAD



ENFOCADA EN SER  
UNA ALTERNATIVA DE  
INVERSIÓN ATRACTIVA EN  
EL RUBRO INMOBILIARIO.





30 Controlador de la Sociedad

31 Estructura de la propiedad

32 Títulos accionarios

## CONTROLADOR DE LA SOCIEDAD

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas (el "Grupo Controlador"), que en conjunto posee 40,37% del total de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad. Las participaciones individuales de los accionistas que componen este grupo, el detalle de los controladores finales y las personas naturales de los mismos, son los siguientes:

(i) Inversiones Globus Limitada, rol único tributario número 78.884.690-8, titular de 29.486.784 acciones, representativas de 10,47% del total de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad. Esta sociedad es controlada por Andrés David Paz Daniels, cédula nacional de identidad número 6.992.926-5, con 95,94% de participación en el capital social.

(ii) Inversiones Brakers Limitada, rol único tributario número 78.884.700-9, titular de 28.133.856 acciones, representativas de 9,99% del total de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad. Esta sociedad es controlada por Ricardo Alejandro Paz Daniels, cédula nacional de identidad número 6.992.925-7, con 90% de participación en el capital social.

(iii) Inversiones B y J Limitada, rol único tributario número 78.884.660-6, titular de 28.038.856 acciones, representativas de

9,96% del total de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad. Esta sociedad no tiene socio controlador, siendo sus únicos socios Benjamín Paz Tchimino, cédula nacional de identidad número 3.592.360-8, y Julia Daniels Levy, cédula nacional de identidad número 3.639.848-5, ambos con 50% de participación en el capital social.

(iv) Inversiones Quantum Limitada, rol único tributario número 78.884.670-3, titular de 28.038.856 acciones, representativas de 9,96% del total de las acciones suscritas y pagadas de la sociedad. Esta sociedad no tiene socio controlador, siendo sus únicos socios Ariel Moisés Magendzo Weinberger, cédula nacional de identidad número 6.229.344-6, y Jacqueline Paz Daniels, cédula nacional de identidad número 6.992.927-3, ambos con 50% de participación en el capital social.

### PACTOS DE LA SOCIEDAD

Entre los miembros del grupo controlador, antes individualizados, existe un pacto que contiene un acuerdo de actuación conjunta para la elección de directores en Paz Corp S.A., que también les fija ciertas limitaciones para la libre cesión, suscripción y adquisición de acciones. Copia de dicho pacto está depositada en el registro de accionistas de la sociedad.

Además, los miembros del grupo controlador tienen con PLA Residential Fund III Chile, LP, cedula nacional de identidad número 59.153.800-4, titular de 27.812.847 acciones de la compañía, un pacto de accionistas que contempla ciertas limitaciones para la libre cesión de acciones y establece otros convenios adicionales. El referido pacto no contiene acuerdo alguno que se refiera a la administración de la sociedad o a la forma de votar en juntas de accionistas. Copia de dicho pacto está depositada en el registro de accionistas de la sociedad.



## ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



El capital de la sociedad se divide en 283.369.203 acciones nominativas y ordinarias, de igual valor cada una, de una misma serie y sin valor nominal. De este total, 1.750.000 están reservadas para planes de compensación destinados a ejecutivos y trabajadores de la sociedad y sus filiales, que todavía no han sido suscritas ni pagadas.

Los principales accionistas que conforman la sociedad Paz Corp S.A. al 31 de diciembre de 2012 son los siguientes:

NOMBRE	NO. ACCIONES	PORCENTAJE
Inversiones Globus Limitada	29.486.784	10,47%
Inversiones Brakers Limitada	28.133.856	9,99%
Inversiones B y J Limitada	28.038.856	9,96%
Inversiones Quantum Limitada	28.038.856	9,96%
Pla Residential Fund III Chile LP	27.812.847	9,88%
Bolsa Electrónica de Chile Bolsa de Valores	16.205.496	5,75%
Tanner C de B S. A.	12.395.328	4,40%
Larraín Vial S. A. Corredora de Bolsa	11.253.916	4,00%
Chile Fondo de Inversión Small Cap	9.968.823	3,54%
Compass Small Cap Chile Fondo de Inversión	8.973.771	3,19%
Banchile C de B S. A.	7.689.106	2,73%
Santander S. A. C de B	4.868.943	1,73%
Otros	68.752.621	24,40%
<b>TOTAL</b>	<b>281.619.203</b>	<b>100%</b>

## TÍTULOS ACCIONARIOS

### A) COMPOSICIÓN ACCIONARIA

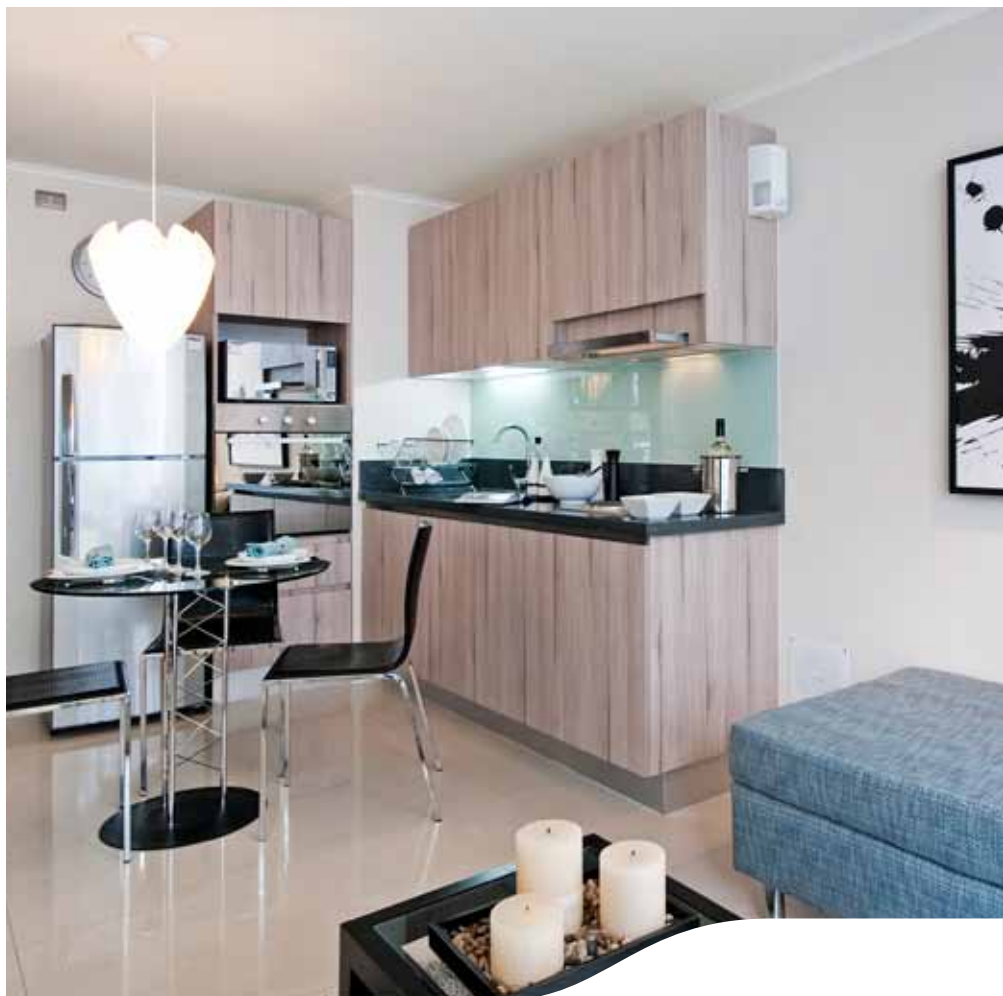
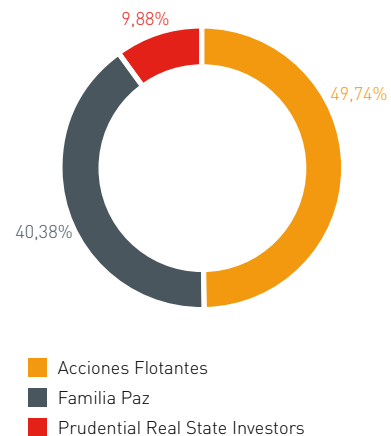
Serie Única

Nº de acciones suscritas 281.619.203

Nº de acciones pagadas 281.619.203

Nº de acciones con derecho a voto 281.619.203

El grupo controlador de la compañía está formado por la familia Paz, con una participación al 31 de diciembre del 2012 de un 40,37%. Su participación al 31 de diciembre del 2011 era de un 40,37%.



## B) POLÍTICA DE DIVIDENDOS

En junta ordinaria de accionistas de la sociedad, celebrada el 23 de abril de 2012, se aprobó como política de dividendos que la compañía distribuya anualmente una cantidad no inferior a 30% de las utilidades líquidas. Asimismo, el directorio ha acordado proponer a la junta de accionistas a celebrarse en el mes de abril de 2013, una política de dividendos para los próximos años igual a la aprobada en el ejercicio 2012.

### UTILIDAD DISTRIBUIBLE

La utilidad líquida distribuible por el ejercicio 2012 es la siguiente:

	31-12-2012 M\$	31-12-2011 M\$
<b>Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>5.504.965</b>	<b>1.721.809</b>
Variaciones significativas del valor razonable de los activos y pasivos		
Revaluación propiedad de inversión	13.128	(152.349)
Ajuste valor justo por compra de participación Promaco	0	(997.818)
<b>Total Variaciones significativas del valor razonable de los activos y pasivos</b>	<b>13.128</b>	<b>(1.150.167)</b>
Pérdidas acumuladas que no provienen de ajustes por primera adopción IFRS	0	0
<b>UTILIDAD LÍQUIDA DISTRIBUIBLE</b>	<b>5.518.093</b>	<b>571.642</b>

### DIVIDENDOS

Nº DIVIDENDO	TIPO DE DIVIDENDO	FECHA DE PAGO	PESOS/ ACCIONES HISTÓRICOS	IMPUTADO AL EJERCICIO
1	Definitivo	26/05/2011	4,09	2010
2	Definitivo	18/05/2012	0,61	2011

En la tabla no se incluye el dividendo con cargo al ejercicio 2009, ya que para ese periodo, no hubo utilidad líquida distribuible.

# RESULTADOS

---



CON MÁS DE 40 AÑOS DE TRAYECTORIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO. EN CHILE HA DESARROLLADO MÁS DE 150 PROYECTOS Y 25 MIL VIVIENDAS.



36 Desempeño general de la compañía

38 Indicadores de actividad

## DESEMPEÑO GENERAL DE LA COMPAÑÍA



Paz Corp puso énfasis en una estrategia de crecimiento con eficiencia, aliviando las estructuras de manera de poder responder con mayor flexibilidad a los cambios del entorno en una industria que es de naturaleza cíclica.

A diciembre de 2012 las utilidades de Paz Corp fueron de MM\$ 5.505, cifra 220% superior a los MM\$ 1.722 de igual período de 2011. El EBITDA acumulado del año alcanzó los MM\$ 16.943, superior en 258% respecto de 2011. Por su parte, los ingresos de explotación acumulados a diciembre de 2012 ascendieron a MM\$ 114.269, un 66% más que lo obtenido en igual período del año anterior. Esta mayor actividad se explica por un aumento de un 59% en las ventas en Chile y de un 110% en Perú, cuya variación, a su vez, corresponde principalmente a la mayor escrituración de viviendas durante 2012 en comparación con 2011.

Durante el año se lograron estabilizar y mejorar sustancialmente los márgenes, un foco central en la estrategia de la compañía. Así, a diciembre de 2012 el margen bruto fue 26%, lo cual representa una importante mejora respecto del 19% registrado en 2011. Respecto del margen neto, éste se ubicó en un 5,4% cifra significativamente superior al 1,3% alcanzado en el período anterior.

Otro punto a destacar es que 2012 fue especialmente activo en materia de lanzamientos e inicios de escrituración. Durante este período se inició la comercialización de 23 etapas de proyectos, 11 en Perú, 9 en Chile y 3 en Brasil, que representan una venta potencial de MUF 9.861. Asimismo se inició la escrituración de 12 etapas de proyectos, 6 en Perú y la misma cantidad en Chile, por una venta potencial de MUF 4.820 en conjunto. El backlog acumulado de promesas, en tanto, creció un 67% respecto de diciembre de 2011, alcanzando al cierre del 2012 MUF 10.049.

La compañía concluyó el ejercicio con un banco de terrenos para 50 etapas de proyectos, lo que equivale al desarrollo potencial de 16.000 viviendas

Respecto de las inversiones de Paz Corp en los mercados de Perú y Brasil, éstas marchan de acuerdo a lo previsto. Perú ha alcanzado su punto de equilibrio y comienza a generar utilidades. Se espera que sus filiales Paz Centenario y Paz Centenario Global sigan





creciendo, aportando positivamente a los resultados en los próximos años, y continúen consolidando sus posiciones de liderazgo en el mercado peruano.

En 2012 PC y PCG escrituraron un total de MUF 1.708 (UF 1.026 en departamentos y UF 682 en casas), equivalentes a 1.330 unidades (796 departamentos y 534 casas) y lanzaron 11 etapas de proyectos (9 departamentos y 2 casas), con una venta potencial de UF 2.121 para departamentos y UF 1.455 para casas.

En cuanto a Brasil, la compañía mantiene su estrategia de realizar un total de 3 a 4 proyectos al año. Al cierre de 2012 Paz contaba con un banco de dos terrenos en ese país, equivalentes a 678 unidades. Respecto de las promesas, al cierre del ejercicio, éstas alcanzaron las UF 725, representativas de 365 unidades.

Si bien en 2012 las inversiones en este país aún no reportaban utilidades, se espera que

Brasil alcance un punto de equilibrio en 2013 y que a partir de 2014 su filial Paz Realty comience a aportar a la utilidad neta de la compañía.

Finalmente, durante el pasado ejercicio, la compañía profundizó su lineamiento estratégico de aumentar su porcentaje de participación en los proyectos, con el fin de tener más control sobre ellos y consolidar una mayor proporción de éstos en los estados financieros. A nivel de promesas, Paz finalizó 2012 con un 98% de participación en sus proyectos en Chile. En cuanto a Perú, el porcentaje en los proyectos de departamentos ascendió a un 50%, mientras que en los de casas fue de un 33%. En Brasil, en tanto, la participación en las promesas fue de un 81%.

Respecto de las escrituras, Paz posee un 96% de participación en Chile, 50% en los proyectos de departamentos de Perú y 33% en los de casas. En Brasil aún no se ha iniciado escrituración.

Un punto importante en el desempeño de la compañía tiene que ver con la racionalización en gastos de administración y venta, cuyo efecto ya se percibió, en parte, durante el cuarto trimestre de 2012. La mayor parte de los frutos de esta reducción en los costos se visualizará en 2013.

Paz Corp también redefinió su estrategia, estableciendo un volumen de negocios que le permita estabilizar la generación de flujo de caja y de resultados en el tiempo. Se puso énfasis en una estrategia de crecimiento con eficiencia, aliviando las estructuras de manera de poder responder con mayor flexibilidad a los cambios del entorno en una industria que es de naturaleza cíclica.

## INDICADORES DE ACTIVIDAD

### A) PORTAFOLIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

El portafolio de proyectos al cierre del año 2012 presenta 62 etapas de proyectos, de las cuales 60 corresponden a proyectos habitacionales (27 en Chile, 29 en Perú y cuatro en Brasil) y dos a proyectos comerciales.

#### CHILE - VIVIENDAS

DEPARTAMENTOS	Nº DE ETAPAS	TOTAL		ENTREGAS		PROMESAS		DISPONIBLE		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Total Proyectos en Escrituración	12	3.242	5.834	2.468	4.524	86	149	688	1.161	79%
Total Proyectos en Desarrollo	15	4.303	8.616	-	-	2.016	3.723	2.287	4.893	47%
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>7.545</b>	<b>14.451</b>	<b>2.468</b>	<b>4.524</b>	<b>2.102</b>	<b>3.872</b>	<b>2.975</b>	<b>6.055</b>	<b>61%</b>

#### PERÚ

DEPARTAMENTOS · CASAS	Nº DE ETAPAS	TOTAL		ENTREGAS		PROMESAS		DISPONIBLE		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	11	1.605	2.104	1.143	1.491	375	439	87	174	95%
En Desarrollo	12	2.447	3.537	-	-	962	1.221	1.485	2.316	39%
<b>Departamentos (PC)</b>	<b>23</b>	<b>4.052</b>	<b>5.641</b>	<b>1.143</b>	<b>1.491</b>	<b>1.337</b>	<b>1.660</b>	<b>1.572</b>	<b>2.490</b>	<b>61%</b>
Escriturando	2	1.120	1.451	769	998	313	404	38	49	97%
En Desarrollo	4	2.528	3.701	-	-	1.637	2.503	891	1.198	65%
<b>Casas (PCG)</b>	<b>6</b>	<b>3.648</b>	<b>5.152</b>	<b>769</b>	<b>998</b>	<b>1.950</b>	<b>2.907</b>	<b>929</b>	<b>1.247</b>	<b>75%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>7.700</b>	<b>10.793</b>	<b>1.912</b>	<b>2.489</b>	<b>3.287</b>	<b>4.567</b>	<b>2.501</b>	<b>3.737</b>	<b>68%</b>

#### BRASIL

DEPARTAMENTOS	Nº DE ETAPAS	TOTAL		ENTREGAS		PROMESAS		DISPONIBLE		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Proyectos (en Desarrollo)	4	1.037	2.124	-	-	622	1.254	415	871	60%
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>1.037</b>	<b>2.124</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>622</b>	<b>1.254</b>	<b>415</b>	<b>871</b>	<b>60%</b>

<b>TOTAL DEPARTAMENTOS+CASAS</b>	<b>60</b>	<b>16.282</b>	<b>27.368</b>	<b>4.380</b>	<b>7.013</b>	<b>6.011</b>	<b>9.693</b>	<b>5.891</b>	<b>10.662</b>	<b>64%</b>
----------------------------------	-----------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	------------

OFICINAS + HOTEL	Nº DE ETAPAS	TOTAL		ENTREGAS		PROMESAS		DISPONIBLE		% DE VENTA
		MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
<b>OFICINAS CHILE</b>	<b>2</b>	<b>14.889</b>	<b>898</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.433</b>	<b>356</b>	<b>8.456</b>	<b>542</b>	<b>43%</b>

#### Entregas:

Chile (Escrituras); Perú (Entregas); Brasil (Entregas)

#### Promesas:

Chile (Promesas); Perú PC (Minutas); Perú PCG (Separaciones); Brasil (Escrituras)

#### Disponible:

Chile (Disponible); Perú (Disponible); Brasil (Disponible)

## B) BACKLOG

El backlog de promesas (contratos de promesas de compraventa, en Chile y Brasil, o minutas de compraventa en Perú) que aún no se han escriturado, cerró el año 2012 con una cifra record de MUF 10.049. El monto de ingresos que le corresponderá proporcionalmente a Paz Corp al momento de escriturar dicho backlog es de MUF 6.606.

BACKLOG MILLONES UF	2013	2014	2015	POSTERIOR A 2015	TOTAL % PAZ
1Q	779	1.142	76	101	
2Q	1.793	878	337	10	
3Q	408	239	45	-	
4Q	538	65	194	-	
<b>TOTAL</b>	<b>3.519</b>	<b>2.324</b>	<b>652</b>	<b>111</b>	<b>6.606</b>

Chile	2.153	1.809	-	-	
Perú	1.232	269	200	89	
Brasil	134	246	451	22	
<b>TOTAL</b>	<b>3.519</b>	<b>2.324</b>	<b>652</b>	<b>111</b>	<b>6.606</b>



## C) ESCRITURAS Y PROMESAS

## PROMESAS NETAS

	12M12		12M11		VAR. 12M12/12M11 MUF 100%	VAR. 12M12/12M11 % PAZ
	MUF 100%	% PAZ (MUF)	MUF 100%	% PAZ (MUF)		
Chile	6.231	6.078	4.569	3.058	36%	99%
Perú	3.313	1.656	2.596	1.298	28%	28%
Brasil	725	591	528	264	37%	124%
<b>TOTAL</b>	<b>10.269</b>	<b>8.325</b>	<b>7.693</b>	<b>4.620</b>	<b>33%</b>	<b>80%</b>
% Paz		81%		60%		

(UNIDADES)	12M12	12M11	VARIACIÓN	VARIACIÓN %
Chile	3.247	2.309	938	41%
Perú	2.209	1.898	311	16%
Brasil	365	246	119	48%
<b>TOTAL</b>	<b>5.821</b>	<b>4.453</b>	<b>1.368</b>	<b>31%</b>

## ESCRITURAS

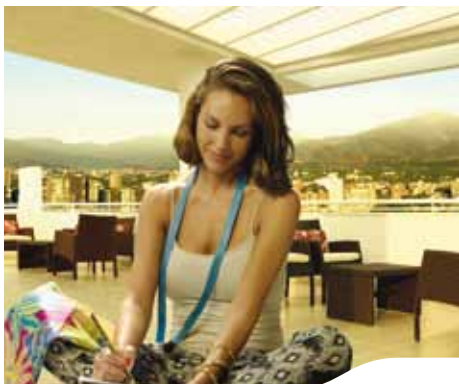
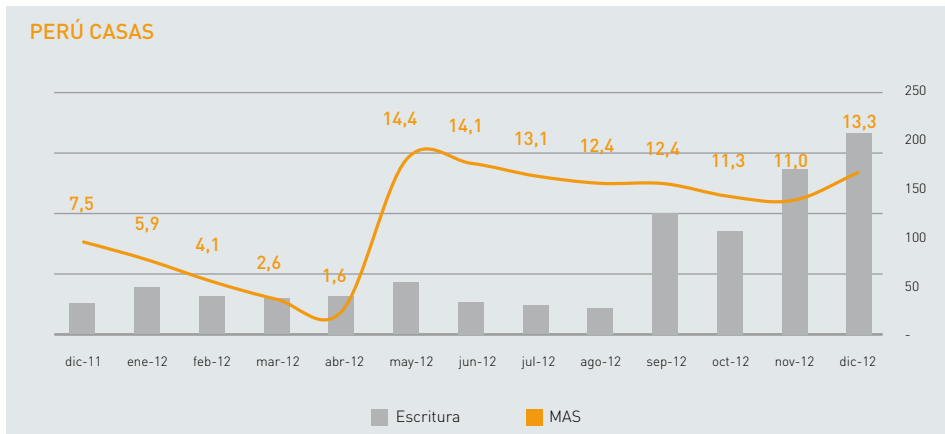
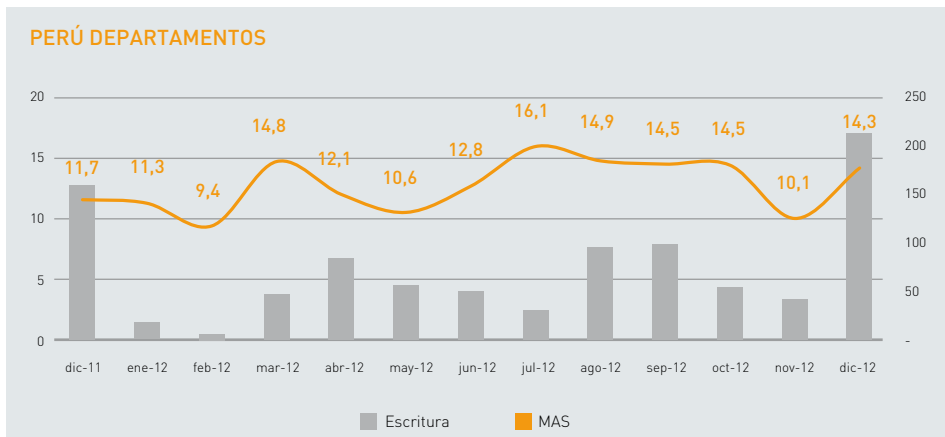
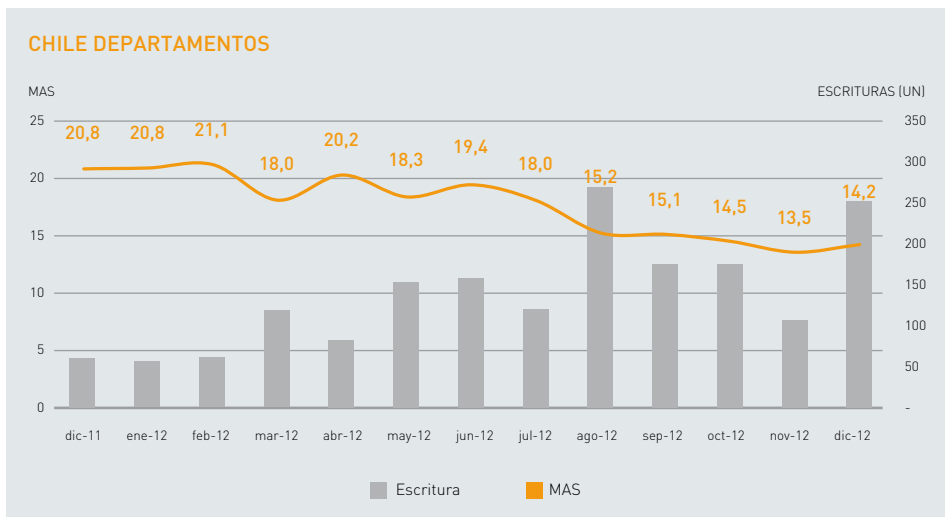
	12M12		12M11		VAR. 12M12/12M11 MUF 100%	VAR. 12M12/12M11 MUF 100%
	MUF 100%	% PAZ (MUF)	MUF 100%	% PAZ (MUF)		
Chile	4.030	3.873	3.855	2.580	5%	50%
Perú	1.708	854	857	428	99%	99%
Brasil	-	-	-	-	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>5.738</b>	<b>4.727</b>	<b>4.711</b>	<b>3.008</b>	<b>22%</b>	<b>57%</b>
% Paz		82%		64%		

(UNIDADES)	12M12	12M11	VARIACIÓN	VARIACIÓN %
Chile	1.880	1.881	(1)	0%
Perú	1.330	660	670	102%
Brasil	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.210</b>	<b>2.541</b>	<b>669</b>	<b>26%</b>



## D) MESES PARA AGOTAR STOCK (MAS)

El indicador MAS alcanzó 14 meses para Chile. En Perú fue de 14 meses para los departamentos y 13 meses para las casas. Estos valores se consideran adecuados, de acuerdo a la dinámica y fundamentos de cada país.



## E) LANZAMIENTOS

Durante 2012 se lanzaron 23 etapas de proyectos, 9 en Chile, 9 de departamentos en Perú, 2 de casas en ese país y 3 de departamentos en Brasil, que representan una venta potencial de MUF 9.858.

#	PROYECTO   ETAPA	UBICACIÓN	PAÍS	VENTA POTENCIAL (MUF)	UNIDADES	FECHA LANZAMIENTO
1	Emerald	Ñuñoa	Chile	563	207	feb-12
2	Terraza Pacífico	Con Con	Chile	637	151	feb-12
3	Nuevo Portugal 2	Santiago	Chile	362	225	mar-12
4	G0	Santiago	Chile	523	328	abr-12
5	Atracción	Santiago	Chile	727	431	abr-12
6	Seducción	Santiago	Chile	550	355	jun-12
7	Santa Rosa 2	Santiago	Chile	304	233	jun-12
8	I-Apt Ñuñoa	Ñuñoa	Chile	500	120	ago-12
9	Antonio Bellet	Providencia	Chile	542	74	sep-12
<b>TOTAL CHILE</b>				<b>4.708</b>	<b>2.124</b>	
10	Ciudad Nueva ET2	Callao	Perú	205	174	ene-12
11	City	Cercado Lima	Perú	450	245	feb-12
12	Prados del Sol ET1	Ate	Perú	116	124	mar-12
13	Jardines de Santa Clara ET2	Ate	Perú	94	96	jun-12
14	Panoramic	Serfrisa	Perú	418	217	jun-12
15	Ciudad Verde ET2	Puente Piedra	Perú	270	264	jul-12
16	Prados del Sol ET2	Ate	Perú	116	124	jul-12
17	Jardines de Santa Clara ET3	Ate	Perú	94	96	dic-12
18	Ciudad Nueva ET3	Callao	Perú	358	304	dic-12
<b>TOTAL PERÚ DEPARTAMENTOS</b>				<b>2.121</b>	<b>1.644</b>	
19	Ica 1	Ica	Perú	596	534	may-12
20	VillaClub 5	Carabayllo	Perú	858	577	may-12
<b>TOTAL PERÚ CASAS</b>				<b>1.455</b>	<b>1.111</b>	
21	Reserva Jardim Amazonas	Camphinas	Brasil	316	160	may-12
22	Mix Aricanduva ET1	Aricanduva	Brasil	689	321	sep-12
23	Mix Aricanduva ET2	Aricanduva	Brasil	569	296	nov-12
<b>TOTAL BRASIL</b>				<b>1.574</b>	<b>777</b>	
<b>TOTAL PAZ</b>				<b>9.858</b>	<b>5.656</b>	

## F) INICIOS DE ESCRITURACIÓN

Durante 2012 se inició la escrituración de 12 etapas de proyectos; 6 en Chile, 5 de departamentos en Perú, y 1 de casas en Perú, que representan una venta potencial de MUF 4.820.

#	PROYECTO   ETAPA	UBICACIÓN	PAÍS	VENTA POTENCIAL (MUF)	UNIDADES	FECHA INICIO DE ESCRITURACIÓN
1	Buenvivir Carrascal	Quinta Normal	Chile	266	240	ene-12
2	Emerald	Ñuñoa	Chile	530	207	mar-12
3	Sun City 2	Viña del Mar	Chile	447	244	abr-12
4	Icono Antofagasta Etapa 1	Antofagasta	Chile	693	278	jul-12
5	Dzine	Las Condes	Chile	854	270	ago-12
6	Latido Urbano	La Florida	Chile	350	260	oct-12
TOTAL CHILE				3.141	1.499	
7	Bello Horizonte	Bello Horizonte	Perú	207	194	abr-12
8	Unico Etapa 2	Breña	Perú	113	87	mar-12
9	Los Olivos Etapa 2	Los Olivos	Perú	100	77	may-12
10	Unico Etapa 3	Breña	Perú	145	112	ago-12
11	Los Olivos Etapa 3	Los Olivos	Perú	215	165	ago-12
TOTAL PERÚ DEPARTAMENTOS				780	635	
12	VillaClub 2	Carabayllo	Perú	899	543	ago-12
TOTAL PERÚ CASAS				899	543	
TOTAL PAZ				4.820	2.677	

## G) BANCO DE TERRENOS

La siguiente tabla detalla el banco de terrenos\* al 31 de diciembre 2012:

	# TERRENOS	# ETAPAS	UN	VALOR TERRENO (UF)
Chile	21	29	5.296	1.722.421
Perú	7	19	9.836	756.263
Brasil	2	2	678	243.728
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>15.810</b>	<b>2.722.413</b>

\* Terrenos comprados

# INFORMACIÓN FINANCIERA



HA INTERNACIONALIZADO  
SUS OPERACIONES,  
EXPORTANDO CON ÉXITO SU  
EXPERTISE A MERCADOS  
COMO PERÚ Y BRASIL.





- 46 Balance
- 46 Estados de resultados
- 47 Indicadores financieros
- 48 Hechos relevantes
- 50 Información bursátil
- 52 Declaración de responsabilidad

## BALANCE

### PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

BALANCE (MILLONES DE CLP)	DIC-10	DIC-11	DIC-12
Activos corrientes	155.163.217	163.337.776	145.823.226
Activos no corrientes	91.923.360	93.028.228	114.378.827
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>247.086.577</b>	<b>256.366.004</b>	<b>260.202.053</b>
Pasivos corrientes	124.384.295	86.292.367	80.044.581
Pasivos no corrientes	45.190.536	90.244.911	95.854.406
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>169.574.831</b>	<b>176.537.278</b>	<b>175.898.987</b>
<b>PAT. ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DEL CONTROLADOR</b>	<b>75.338.110</b>	<b>78.600.037</b>	<b>81.472.577</b>
Participaciones no controladoras	2.173.636	1.228.689	2.830.489
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>	<b>247.086.577</b>	<b>256.366.004</b>	<b>260.202.053</b>
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>			
<b>DEUDA FINANCIERA</b>	<b>102.288.257</b>	<b>114.985.526</b>	<b>102.168.972</b>
Corto plazo	85.565.314	63.915.970	54.371.571
Largo plazo	16.722.943	51.069.556	47.797.401
Caja & equivalentes	26.129.141	23.250.764	27.219.588
<b>DEUDA FINANCIERA NETA</b>	<b>76.159.116</b>	<b>91.734.762</b>	<b>74.949.384</b>

## ESTADO DE RESULTADOS

### PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE RESULTADOS (MILLONES DE CLP)	2010	2011	2012
Ingresos de actividades ordinarias	76.662.918	68.911.409	114.269.069
Costo de ventas	(63.081.451)	(55.977.778)	(84.338.469)
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>13.581.467</b>	<b>12.933.631</b>	<b>29.930.600</b>
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>26%</b>
Gastos de administración y venta	(11.526.665)	(11.595.275)	(17.661.476)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>2.054.802</b>	<b>1.338.356</b>	<b>12.269.124</b>
Resultado fuera de explotación	985.026	(1.270.716)	(4.600.904)
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>3.039.828</b>	<b>67.640</b>	<b>7.668.220</b>
Gastos por impuestos a la ganancia	832.777	810.124	(1.220.494)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-	(236.181)
<b>GANANCIA (PÉRDIDA)</b>	<b>3.872.605</b>	<b>877.764</b>	<b>6.211.545</b>
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	(860.069)	(844.045)	706.580
<b>GANANCIA ATRIBUIBLE A PROPIETARIOS DE CONTROLADOR</b>	<b>4.732.674</b>	<b>1.721.809</b>	<b>5.504.965</b>
<b>ROS</b>	<b>5,1%</b>	<b>1,3%</b>	<b>5,4%</b>
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>5.383.772</b>	<b>4.730.624</b>	<b>16.942.662</b>
<b>% EBITDA / INGRESOS</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,9%</b>	<b>14,8%</b>

(1) EBITDA = Ganancia Bruta + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización - Gastos Financieros\*

\* Los gastos financieros de los proyectos que están en escrituración, y que fueron generados en su etapa de construcción, son registrados como parte del costo de ventas.

# INDICADORES FINANCIEROS

## PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

INDICADORES FINANCIEROS	DIC-10	DIC-11	DIC-12
Liquidez corriente	1,25	1,89	1,82
Razón ácida	0,49	0,46	0,68
Capital de trabajo	30.778.922	77.045.409	65.778.645
Rentabilidad patrimonio	5,12%	1,12%	7,6%
Rentabilidad activo	1,55%	0,35%	2,4%
Rentabilidad activos operacionales	2,38%	0,45%	3,3%
Rentabilidad Sobre las Ventas	5,1%	1,3%	5,4%
Margen Ebitda	7,0%	6,9%	14,8%
Ingresos de explotación	76.662.918	68.911.409	114.269.069
Costos de explotación	(63.081.451)	(55.977.778)	(84.338.469)
Ganancia bruta	13.581.467	12.933.631	29.930.600
Gastos financieros	(3.166.926)	(4.499.163)	(4.105.854)
R.A.I.I.D.A.I.E.	5.661.972	3.707.892	10.115.236
Utilidad (Pérdida) después de impuestos	3.872.605	877.764	6.211.545
EBITDA	5.383.772	4.730.624	16.942.662
Cobertura Gastos Financieros	1,96	1,02	2,87
Utilidad por acción	16,81	6,11	19,55
Nivel de endeudamiento	2,19	2,21	2,09
Nivel de endeudamiento Financiero	1,32	1,44	1,21
Deuda corto plazo / deuda total	73,4%	48,9%	45,5%
Deuda largo plazo / deuda total	26,6%	51,1%	54,5%

1 Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente.

2 Razón Ácida = (Activo Corriente - Inventario) / Pasivo Corriente

3 Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente

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 Periodo.

12 Rentabilidad Patrimonio = Resultado Ejercicio / Patrimonio Total Promedio Últimos Doce Meses.

13 Rentabilidad Activos = Resultado Ejercicio / Total Activos Promedio Últimos Doce Meses.

14 Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión).

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

16 Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos.

17 R.A.I.I.D.A.I.E. (Resultado Antes de Impuestos, Intereses, Depreciación, Amortización e Ítems Extraordinarios) = Resultados Antes de Impuestos - Depreciación y Amortización - Costos Financieros.

18 EBITDA = Ganancia bruta + Gastos de administración - Depreciación y Amortización - Gastos Financieros (incluidos aquellos que están en el costo de venta)

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

20 Utilidad por Acción = Ganancia [Pérdida] Atribuible a los Controladores / Acciones Suscritas y Pagadas

## HECHOS RELEVANTES

1. El **6 de marzo de 2012**, en sesión ordinaria del directorio de la sociedad, ésta conoció la renuncia presentada por Benjamín Paz Tchimino a su cargo de director y presidente de la misma. El directorio le agradeció su valioso aporte y visión empresarial que durante tantos años tuvo en su calidad de fundador y primer presidente de la sociedad.

En conformidad a lo dispuesto en el Artículo 32 de la Ley de Sociedades Anónimas, la sociedad decidió la renovación total del directorio en la próxima junta ordinaria de accionistas. En el intertanto, el directorio designó como director reemplazante a Fernando Herrera Osorio.

Asimismo, el directorio acordó nombrar como nuevo presidente de la sociedad al director Juan Pablo Armas Mac Donald.

2. El **3 de abril de 2012**, en sesión ordinaria del directorio, se acordó citar a una junta ordinaria de accionistas, a realizarse el 23 de abril de 2012, a las 15:00 horas, en el Hotel Atton El Bosque, ubicado en Roger de Flor No.2.770, Las Condes, Santiago, con el fin de que ésta se pronuncie sobre las siguientes materias:

a) Examen de la situación de la sociedad, de los informes de auditores externos, la memoria, el balance y demás estados financieros del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2011.

b) Reparto de dividendos definitivos, si corresponde, e información sobre la política de dividendos para el ejercicio 2012.

c) Designación de la empresa auditora externa para el ejercicio 2012 e información sobre la elección de la calificadora de riesgo de la sociedad.

d) Designación de un periódico del domicilio social para publicaciones legales.

e) Información respecto de las transacciones a las que se refiere el artículo 147 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.

f) La cuantía de las remuneraciones de los directores de la sociedad aplicable hasta la próxima junta ordinaria de accionistas.

g) Informe sobre los gastos en que incurrió el directorio durante el ejercicio 2011.

h) Informe acerca de las actividades y gastos del comité de directores durante el ejercicio 2011.

i) Determinación de la remuneración del comité de directores y aprobación del presupuesto de gastos de dicho comité y sus asesores, hasta la próxima junta de accionistas.

j) Informe de los costos fijados por el directorio al procesamiento, impresión y despacho de información accionaria a los accionistas.



k) Renovación del directorio de la sociedad, debiendo designarse al menos un director independiente.

l) Cualquier otra materia de interés social que no sea propia de una junta extraordinaria de accionistas.

Además, el directorio acordó proponer a la junta ordinaria de accionistas de abril de 2012, el reparto de un dividendo definitivo equivalente a 30% de la utilidad líquida distribuible correspondiente al ejercicio 2011.

3. El **23 de abril de 2012**, en junta ordinaria de accionistas de Paz Corp S.A, se acordó lo siguiente:

a) Distribuir como dividendo una suma equivalente a 30% de la utilidad líquida distribuible del ejercicio 2011, es decir, \$171.493.008 (ciento setenta y un millones cuatrocientos noventa y tres mil ocho pesos), lo que equivale a un dividendo de \$0,60895 por acción. El referido dividendo se pone a disposición de los accionistas a contar del 23 de mayo de 2012, teniendo derecho al mismo, los accionistas inscritos en el registro de accionistas de la sociedad al 15 de mayo de 2012.

b) Elegir como nuevos directores de la sociedad a los señores Ricardo Paz Daniels, Juan Bilbao Hormaeche, Enrique Bone Soto, Salvador Valdés Correa, Fernando Herrera Osorio, Alexandre Mello Pinto y Juan Pablo Armas Mac Donald, quedando este último en calidad de independiente.

c) Junto con aprobar las remuneraciones de los directores y de los miembros del comité de directores, y conforme a la proposición efectuada en el directorio en la sesión del 6 de marzo 2012, se aprueba el otorgamiento de una opción de compra de acciones al presidente de la sociedad, por la cantidad de 7.040.480 acciones, al precio de \$238 por acción, que se devengará anualmente en cuatro parcialidades de 1.762.120 acciones cada una, al 31 de marzo de cada año. El contrato de opción contempla además ciertos eventos de devengamiento extraordinario comunes a este tipo de operaciones.

En sesión de directorio celebrada en forma inmediatamente posterior a la junta ordinaria de accionistas, con la asistencia de todos los nuevos directores de la sociedad, se acordó de forma unánime elegir como presidente de Paz Corp S.A. a Juan Pablo Armas Mac Donald y como vicepresidente a Ricardo Paz Daniels.

Juan Pablo Armas Mac Donald, en su calidad de único director independiente, procedió a designar los miembros del comité de directores de la sociedad, el cual quedó compuesto por los directores Juan Pablo Armas Mac Donald, quien en su calidad de independiente asumió como presidente del comité, Enrique Bone Soto y Ricardo Paz Daniels.

4. El **3 de octubre de 2012**, en sesión ordinaria de directorio, la sociedad conoció la renuncia presentada por Alexandre Mello Pinto al cargo de director titular de la sociedad. En virtud de lo establecido en el artículo 32 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, el directorio designó en su reemplazo a Alfonso José Munk Alba.

5. El **8 de noviembre de 2012**, la sociedad acordó otorgar a su gerente general una opción para suscribir 7.040.480 acciones, al precio de \$256,38 por acción, que se devengarán anualmente por parcialidades de 1.762.120 acciones cada una, durante el periodo comprendido entre el 8 de octubre 2012 y el 8 de octubre de 2016. El contrato de opción contempla además ciertos eventos de devengamiento extraordinario comunes a este tipo de operaciones.



## INFORMACIÓN BURSÁTIL

### A) TRANSACCIONES DE RELACIONADOS

Las transacciones registradas durante 2012 por el grupo controlador y los principales accionistas son las siguientes:

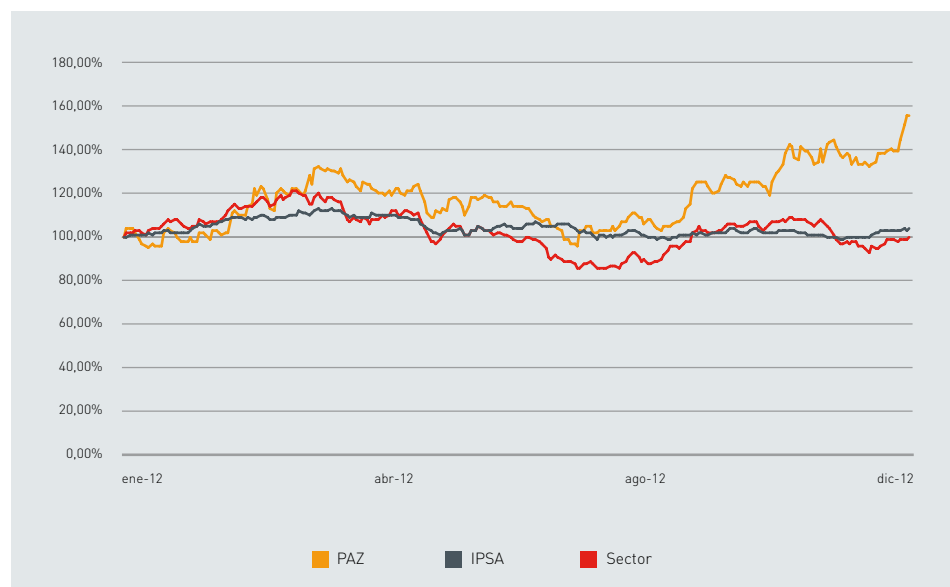
NOMBRE / RELACIÓN A LA SOCIEDAD	FECHA TRANSACCIÓN	COMPRA	VENTA	PRECIO UNITARIO (\$)	MONTO TRANSADO (\$)
Asesorías e Inversiones La Guardia Ltda. / Sociedad Relacionada	22/11/2012	337		312	105.144
Asesorías e Inversiones La Guardia Ltda. / Sociedad Relacionada	22/11/2012	80.000		299	23.920.000
Asesorías e Inversiones La Guardia Ltda. / Sociedad Relacionada	22/11/2012	69.663		313	21.804.519
Yelcho Inmobiliaria Ltda. / Sociedad Relacionada	20/11/2012	1.275.000		255	325.125.000
Yelcho Inmobiliaria Ltda. / Sociedad Relacionada	20/11/2012	2.968.000		255	756.840.000
Asesorías e Inversiones Puerto Abierto Ltda. / Sociedad Relacionada	20/11/2012	2.968.000		255	756.840.000
Asesorías e Inversiones Puerto Abierto Ltda. / Sociedad Relacionada	20/11/2012	1.275.000		255	325.125.000
PLA Residential Fund III Chile LP / Accionista Mayoritario	20/11/2012		19.355.000	255	4.935.525.000
PLA Residential Fund III Chile LP / Accionista Mayoritario	20/11/2012		200.000	256	51.200.000
PLA Residential Fund III Chile LP / Accionista Mayoritario	20/11/2012		7.658.069	263	2.014.072.147
PLA Residential Fund III Chile LP / Accionista Mayoritario	20/11/2012		442.554	270	119.489.580
PLA Residential Fund III Chile LP / Accionista Mayoritario	20/11/2012		100.000	308	30.800.000
PLA Residential Fund III Chile LP / Accionista Mayoritario	20/11/2012		25.000	310	7.750.000
PLA Residential Fund III Chile LP / Accionista Mayoritario	20/11/2012		32.224	315	10.150.560
Benjamín Paz Tchimino / Accionista Mayoritario	30/10/2012	261.612		291	76.131.708
Benjamín Paz Tchimino / Accionista Mayoritario	30/10/2012	56.828		291	16.536.948
Benjamín Paz Tchimino / Accionista Mayoritario	26/10/2012	200.000		275	55.000.000
Benjamín Paz Tchimino / Accionista Mayoritario	26/10/2012	80.000		280	22.400.000
Maria Angélica Saenz Fluxa / Cónyuge Director	03/08/2012	13.100		225	2.947.500
Asesorías e Inversiones Puerto Abierto Ltda. / Sociedad Relacionada	31/07/2012	303.844		230	69.772.056
Asesorías e Inversiones Puerto Abierto Ltda. / Sociedad Relacionada	27/07/2012	50.000		221	11.049.514
Asesorías e Inversiones Puerto Abierto Ltda. / Sociedad Relacionada	26/07/2012	101.156		220	22.254.320

\* Traspaso las adquisiciones de acciones descritas en el recuadro tienen el carácter de inversión financiera, sin que haya intención de obtener el control.

## B) INFORMACIÓN ACERCA DE LA ACCIÓN DE PAZ CORP S.A. EN LA BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO

	PRECIO PROMEDIO	NÚMERO DE ACCIONES TRANSADAS	MONTO TRANSADO (\$)
1T11	521,27	54.711.156	28.119.347.676
2T11	476,73	31.661.853	14.554.571.048
3T11	302,22	35.775.691	10.389.374.155
4T11	251,34	81.776.719	20.469.590.280
1T12	240,49	67.262.504	16.821.141.620
2T12	260,90	29.480.772	7.820.974.390
3T12	236,56	18.485.350	4.474.427.019
4T12	295,21	162.545.349	49.667.367.075

## C) EVOLUCIÓN PRECIO ACCIÓN · IPSA · C&I

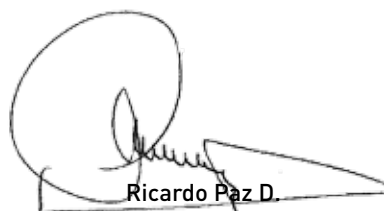


## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En conformidad con la Norma de Carácter General N°30 de la Superintendencia de Valores y Seguros, los directores de Paz Corp S.A. y su gerente general, abajo firmantes, declaran bajo juramento que son responsables de la veracidad de toda la información incorporada en la presente memoria.



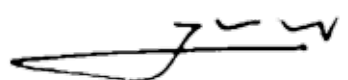
**Juan Pablo Armas M.**  
PRESIDENTE  
RUT: 6.198.258-2



**Ricardo Paz D.**  
DIRECTOR  
RUT: 6.992.925-7



**Juan Bilbao H.**  
DIRECTOR  
RUT: 6.348.511-K



**Salvador Valdés C.**  
DIRECTOR  
RUT: 9.842.734-1



**Fernando Herrera O.**  
DIRECTOR  
RUT: 23.280.023-2



**Enrique Bone S.**  
DIRECTOR  
RUT: 6.056.216-4



**Alfonso Munk A.**  
DIRECTOR  
ID: AAE793842



**Ariel Magendzo**  
GERENTE GENERAL  
RUT: 6.229.344-9



**Diseño y producción**  
Espacio Vital  
[www.espaciovital.cl](http://www.espaciovital.cl)

**Fotógrafo**  
Enrique Siques

**Impresión**  
Ograma S.A.







[www.paz.cl](http://www.paz.cl)