



2011030044165

11/03/2011 - 13:09

Operador: ESALINAS

Nro. Inscrip: 944v - División Control Financiero Valores



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Señor
Superintendencia de Valores y Seguros
Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1449
PRESENTE

Ref.: Cumple obligación de información continua - Paz Corp S.A. inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros No. 944 de 08 de agosto de 2006.

De nuestra consideración:

En relación a la inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros efectuada por la sociedad Paz Corp S.A. (en adelante, la "Sociedad") con fecha 08 de agosto de 2006 bajo el No. 944, y a fin de dar cumplimiento a las obligaciones de información contenidas en la Norma de Carácter General No. 118 impartida por esta Superintendencia, por medio de la presente remitimos a Ud. copia de Informe Año 2010.

Desde ya quedamos a su disposición para aclarar o complementar cualquier información que usted estime necesaria.

Sin otro particular, lo saluda muy atentamente,



Ariel Magendzo Weinberger
Gerente General
p. Paz Corp S.A.

c.c. Bolsa de Comercio de Santiago
Bolsa Electrónica de Chile
Bolsa de Corredores de Valparaíso
Comisión Clasificadora de Riesgo

· INFORME FINANCIERO ·

diciembre

2010



PAZ

Creatividad Urbana

INDICE

1. Presentación

- 1.1 Highlights
- 1.2 Antecedentes Bursátiles
- 1.3 Hechos Destacados

2. Desempeño Operacional

- 2.1 Portfolio Paz Corp
- 2.2 Paz Chile
- 2.3 Paz Internacional
- 2.4 Paz Rental

3. Evolución Sector Inmobiliario

4. Estados Financieros

1.1 HIGHLIGHTS ENERO – DICIEMBRE 2010

Utilidad de Paz Corp aumenta en 374% en 2010

Paz Corp, una de las principales empresas inmobiliarias del país, con un nivel de utilidad de \$4.733 millones en el año 2010. El nivel alcanzado es 374% superior a la utilidad del 2009, cuando llegaron a \$999 millones.

Este incremento se explica principalmente por el mejor resultado operacional, el cual aumentó en \$4.122 millones, pasando desde una utilidad de \$1.322 millones a diciembre 2009 a \$5.444 millones el año recién pasado, representando una variación positiva de 312%.

Los ingresos de explotación en los estados financieros de consolidación proporcional a diciembre de 2010 alcanzaron la suma de \$91.223 millones, cifra superior en 105% a la obtenida en igual período del año anterior. Este importante aumento se explica principalmente por un incremento de 134% en las ventas inmobiliarias en 2010.

Cabe destacar, que el Ebitda a diciembre pasado fue de \$12.388 millones, cifra superior a los \$ 5.031 millones del período anterior. Este incremento se explica principalmente por un mejor desempeño operacional.

Al mismo tiempo, la empresa registra una baja en el leverage financiero que a diciembre de 2010 fue de 1,3 veces, inferior al de diciembre de 2009 que alcanzó a 1,6 veces.

Paz Corp continúa su plan de expansión regional a través del desarrollo de proyectos en Perú y Brasil. En Perú, en menos de dos años de operación, se han lanzado siete proyectos al mercado. En Brasil, en diciembre de 2010 se lanzó a la venta el primer proyecto habitacional con 260 departamentos y una inversión asociada de 6 millones de reales.

Dentro de los resultados a diciembre 2010 destaca el incremento en los niveles de escrituración. Es así, como durante el cuarto trimestre se logró un aumento en el número de viviendas escrituradas, alcanzando un nivel de escrituración record de 1.461 unidades, lo cual lleva a un total anual de 3.469 unidades escrituradas.

El favorable escenario económico contribuyó a la reactivación que se experimentó en el segundo semestre del año. La disminución del desempleo, el crecimiento del PIB y la flexibilización de los estándares de aprobación de créditos hipotecarios generaron condiciones financieras favorables para la industria inmobiliaria.

La compañía sigue con expectación el repunte que está teniendo la economía nacional y las expectativas de alto crecimiento para los próximos años, las que han sido confirmadas por diversos agentes del mercado. La larga experiencia en el sector, nos indica que la reactivación que estamos observando implicará una mejora en diversas variables que se traducirá en un incremento en la demanda por viviendas, para lo cual Paz Corp está preparada a través de sus distintos proyectos y banco de terrenos.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROPORCIONAL ⁽¹⁾ (IFRS) Millones de pesos al 31 de diciembre 2010

	4T09	4T10
Ingresos de actividades ordinarias	12.297	41.298
Ganancia Bruta	1.765	8.290
Resultados de la operación	396	4.061
Resultado no operacional	(1.512)	(986)
Ganancia o pérdida del ejercicio	(692)	3.489
EBITDA	831	5.225

	12M09	12M10
Ingresos de actividades ordinarias	44.557	91.223
Ganancia Bruta	9.047	16.425
Resultados de la operación	1.322	5.444
Resultado no operacional	(661)	(976)
Ganancia o pérdida del ejercicio	999	4.733
EBITDA	5.031	12.388

INDICADORES DE DESEMPEÑO

Viviendas	4T09	4T10
CHILE		
ESCRITURAS	650	1.461
PROMESAS BRUTAS	700	1.430
PERÚ		
ENTREGAS	-	122
PROMESAS (MINUTAS + SEPARACIONES)	101	222
BRASIL		
ENTREGAS	-	-
PROMESAS	-	50

Viviendas	12M09	12M10
CHILE		
ESCRITURAS	2.763	3.469
PROMESAS BRUTAS	3.038	2.979
PERÚ		
ENTREGAS	-	133
PROMESAS (MINUTAS + SEPARACIONES)	340	867
BRASIL		
ENTREGAS	-	-
PROMESAS	-	50

Oficinas m2	4T09	4T10
ESCRITURAS	-	17.964
PROMESAS BRUTAS	91	3.422

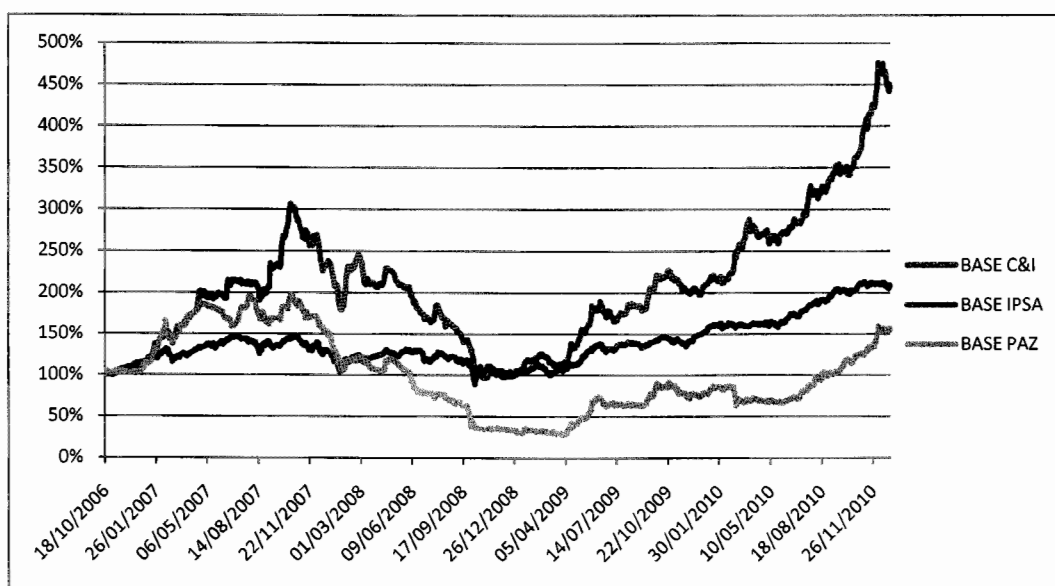
Oficinas m2	12M09	12M10
ESCRITURAS	-	19.864
PROMESAS BRUTAS	383	8.196

(1): Se refiere al 100% de los proyectos administrados por PAZ, independiente del porcentaje de propiedad que Paz Corp tiene en dichos proyectos.

1.2 ANTECEDENTES BURSÁTILES

	12M09	12M10
Precio Mínimo	94	211
Precio Máximo	308	534
Precio de Cierre	264	524
Cap. Bursátil (mill. de \$)	\$75.074	\$148.487
Cap. Bursátil (mill. de US\$)	148	317
Valor Bolsa/Libro	1,05	1,97

EVOLUCIÓN PRECIO DE LA ACCIÓN – IPSA – C&I



Paz ingresó a formar parte del IPSA a partir del lunes 3 de enero de 2011, producto de la revisión anual de los índices accionarios de la Bolsa de Comercio de Santiago realizado al término de las operaciones del día 30 de diciembre de 2010, último día hábil bursátil del año 2010.

1.3 HECHOS DESTACADOS

Entre los hechos destacados del cuarto trimestre de 2010, cabe mencionar los siguientes:

PAZ SELLA SEGUNDA ALIANZA ESTRATÉGICA EN BRASIL

El 18 de diciembre de 2010, Paz Corp firmó un segundo Joint Venture con el grupo inmobiliario brasileño, YPS Construções e Incorporações Ltda., empresa fundada en 1998 y que ha construido más de nueve mil viviendas de la mano de la Caixa Económica Federal. El mencionado Joint Venture corresponde a un acuerdo marco a través del cual se establecen las condiciones de asociación estratégica entre Paz Brasil e YPS Construções e Incorporações Ltda. para la adquisición, planificación, desarrollo, construcción, marketing y comercialización de proyectos inmobiliarios residenciales multifamiliares en Brasil.

Al igual que con Engelix cada proyecto será desarrollado mediante vehículos de inversión especialmente creados para dicho efecto.

Un aspecto relevante del Joint Venture es que Paz tendrá una participación mayoritaria en los proyectos, monto que fluctuará entre un 75% y un 99,9% del capital social.

El acuerdo que fue firmado por un período inicial de dos años, complementa los planes iniciados por Paz en Brasil y le permite crecer a un ritmo mayor y seguir adquiriendo el “know-how” para operar en el mercado brasileño.

La estrategia contempla el desarrollo de proyectos en áreas urbanas, como el centro de Sao Paulo, el gran Sao Paulo y, al mismo tiempo, ciudades satélites donde se llevarán a cabo proyectos, con características similares, a los desarrollados en el centro de Santiago.

CAMPAÑA DFL2

PAZ realizó una exitosa campaña enfocada a inversionistas, que buscan mantener los beneficios de la normativa del DFL 2. La modalidad elegida fue ofrecerles “packs flexibles” de departamentos.

Mediante una gran coordinación con varias instituciones financieras, PAZ ingresó 770 operaciones al CBR antes del 29 de octubre del 2010. A través de esta campaña la empresa logró ingresos por UF 1.200.000.

2. DESEMPEÑO OPERACIONAL

PORTFOLIO PAZ A DICIEMBRE 2010

CHILE

Viviendas	N° DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Total Desarrollo y Escriturando	34	9.091	14.954	4.963	7.441	319	541	3.809	6.972	58%

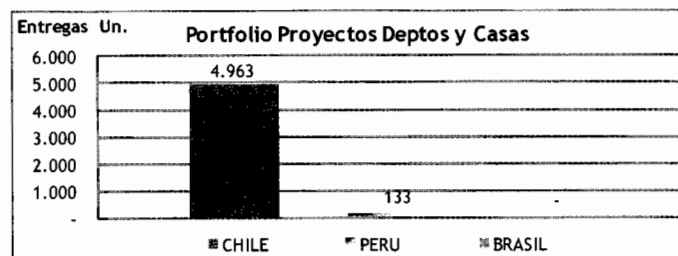
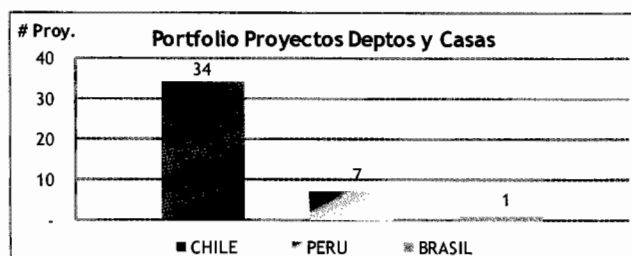
PERU

Departamentos + Casas	N° DE PROY	TOTAL		Entregas		Minutas+Separaciones		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Proyectos de Viviendas (PC)	5	1.451	1.823	132	181	592	729	727	913	50%
Proyectos de Casas (PCG)	2	1.118	1.417	1	2	613	892	504	523	55%
Total	7	2.569	3.240	133	183	1.205	1.621	1.231	1.436	52%

BRASIL

Viviendas	N° DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Proyectos de Viviendas	1	260	558	-	-	50	107	210	451	19%

TOTAL DEPTOS+CASAS	42	11.920	18.752	5.096	7.624	1.574	2.269	5.250	8.859	56%
--------------------	----	--------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----



Oficinas	N° DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	MT2	MUF	
OFICINAS CHILE	4	34.622	2.678	19.864	1.631	9.824	842	4.934	205	86%

Nota:

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

Promesas: Chile (Promesas); Perú (Minutas+Separaciones); Brasil (Escrituras+Aprobadas)

Disponibles: Chile (Disponibles); Perú (Disponibles); Brasil (Disponibles)

2.1 DESEMPEÑO OPERACIONAL CHILE

DETALLE PORTFOLIO A DICIEMBRE 2010

A diciembre 2010, Paz cuenta con un portfolio de 34 proyectos de viviendas con un total de 9.091 unidades habitacionales y con un stock disponible de 3.809 unidades. Además cuenta con 4 proyectos de oficinas por un total de 34.622 mts², con un stock disponible de 4.934 mts². El portfolio de proyectos, incluye 28 que ya iniciaron su escrituración y 6 proyectos en desarrollo.

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

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

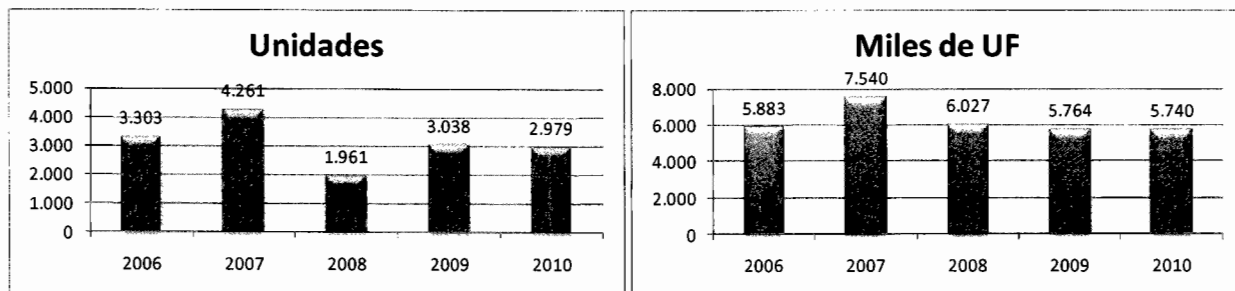
EVOLUCIÓN PROMESAS DE COMPRAVENTA

Durante el año 2010 las promesas brutas alcanzaron a 2.979 unidades habitacionales y 8.196mts² en oficinas, equivalentes a MUF 5.740.

Promesa Bruta	2010	
	Unidades	MUF
Paz Poniente	1.957	2.695
Paz Oriente	452	1.318
Regiones	570	1.082
Total Vivienda + oficinas	2.979	5.094
Oficinas M2	8.196	645
Total Vivienda + oficinas		5.740

El nivel de participación de PAZ en el total de promesas concretadas a diciembre 2010 fue de un 55%.

Durante el año 2010 la compañía implementó en los proyectos próximos a escriturar una nueva política de limpieza en la cartera de clientes, lo que nos permite iniciar el 2011 con una cartera depurada.



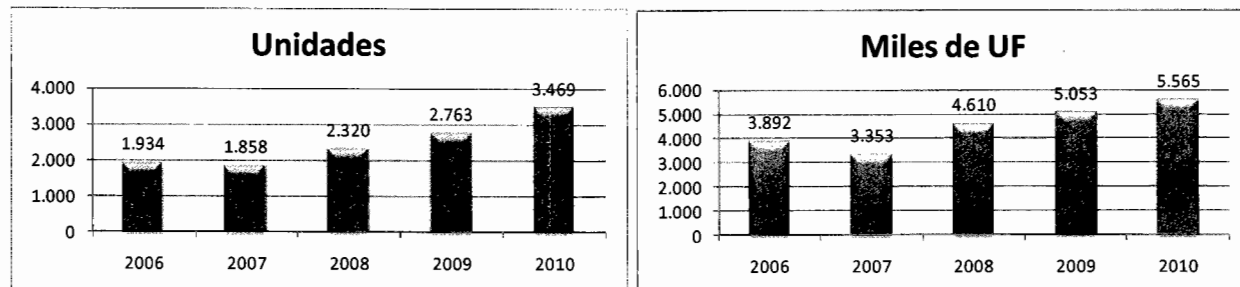
Nota: a partir del año 2008 las promesas incorporan oficinas (Año 2008: MUF2.137; Año 2009 MUF27; Año 2010: MUF645)

ESCRITURAS DE COMPRAVENTA

El nivel de escrituración de la Compañía depende fundamentalmente de las fechas en que se concreta la recepción municipal de los distintos proyectos, las cuales son cíclicas durante cada año calendario. Esto influye en los resultados de la Compañía, ya que los ingresos provenientes de los proyectos inmobiliarios sólo se reconocen al momento de la firma de las escrituras de compraventa.

Durante el segundo semestre se avanzó en forma importante, en la escrituración de proyectos que tenían contemplado su inicio de escrituración en el primer o segundo trimestre 2010. Esto afectó los ingresos de la primera parte del año, tendencia que se modificó a fin de año, logrando el inicio de escrituración de 17 proyectos.

A lo largo del año 2010, se escrituraron 3.469 unidades equivalentes a MUF 5.565, (US\$ 255 millones), lo que representa un aumento en UF de un 10% respecto del año anterior. El precio promedio de las viviendas escrituradas pasó de UF1.709 a UF1.604. El nivel de participación de PAZ del total de escrituras fue de un 50% a diciembre 2010.



Al mismo tiempo, durante el año se escrituraron dos proyectos de oficina Urban Office y SCL Apoquindo 4501 por un monto total de MUF 1.715. Cabe mencionar que el proyecto SCL Apoquindo 4501, fue en un 100% vendido a un fondo inmobiliario administrado por Prudential Real Estate Investors.

PROYECTOS CON INICIO DE ESCRITURACIÓN 2010

Nº	Proyecto	Comuna	Unidades	Venta Potencial UF	Mes Escriuración
<u>VIVIENDAS</u>					
1	Estilo Urbano	Santiago	487	749.900	Feb-10
2	Puerto Soñado	Puerto Montt	209	424.482	Feb-10
3	Infinito 2	Santiago	382	604.444	Abr-10
4	Lyon&Once	Providencia	150	643.075	Jun-10
5	Porvenir	Antofagasta	280	673.293	Jun-10
6	Tierra Mundo	Santiago	311	412.770	Jun-10
7	Nuevo Portugal	Santiago	357	481.341	Jun-10
8	Sun City	Viña del Mar	274	515.606	Jul-10
9	Terraza Bulnes	Santiago	325	438.711	Jul-10
10	Buen Vivir La Travesía	Pudahuel	200	199.360	Ago-10
11	Aire Urbano	Talca	340	599.894	Sep-10
12	Buen Vivir Teniente Cruz	Pudahuel	144	142.350	Sep-10
13	Energy Lord Cochrane 1	Santiago	295	419.886	Sep-10
14	Energy Santa Rosa 1	Santiago	208	290.712	Oct-10
15	Cima	Santiago	375	595.922	Nov-10
<u>OFICINAS</u>					
16	Urban Office	Providencia	50	417.240	Jun-10
17	SCL Apoquindo 4501	Las Condes	17.964m2	1.517.000	Oct-10

LANZAMIENTOS DE PROYECTOS 2010

PAZ inició la venta de cinco nuevos proyectos durante el 2010, con una venta potencial de MUF 2.412.

	Proyecto	Comuna	Venta Potencial UF	Unidades
1	Sun City 2	Viña del Mar	428.501	240
2	ADN	Las Condes	786.376	269
3	Buen Vivir Carrascal	Quinta Normal	213.206	240
4	Terraza Pacifico	Con Cón	505.144	151
5	Mirador Portales	Valparaíso	479.414	260

STOCK DISPONIBLE DE VIVIENDAS

El stock disponible a diciembre asciende a 3.809, de los cuales un 33,5% corresponden a proyectos con construcción iniciada y 65,5% con entrega inmediata. Durante el año se produjo una importante caída en los meses para agotar stock, desde un promedio de 27 meses durante el primer semestre, disminuyendo fuertemente a sólo 12 meses al cierre del año.

	Viviendas Disponibles a diciembre 2010		
	Total	Proyectos const. Iniciada	Entrega Inmediata
Paz Poniente	1.595	239	1.356
Paz Oriente	433	242	191
Paz Regiones	1.781	796	985
TOTAL	3.809	1.277	2.532
%		33,5%	65,5%

BANCO DE TERRENOS

Al 31 de diciembre Paz Corp cuenta con 25 terrenos en Chile, cuyo valor asciende a UF 1.278.768, distribuidos en distintas regiones, con una venta potencial de más de 5.000 unidades, lo que representa significa más de UF 8.000.000. Frente a la recuperación del negocio inmobiliario, este banco de terrenos toma especial relevancia en el crecimiento potencial para los próximos años.

Banco de Terrenos	Número de Proyectos	Valor Terreno UF
TOTAL	25	1.278.768

2.2 DESEMPEÑO OPERACIONAL PAZ INTERNACIONAL

Paz Corp continúa su esfuerzo de transformación a través de su plan de expansión internacional, elemento clave para el crecimiento de la empresa. La expansión internacional presenta grandes posibilidades para el negocio a nivel latinoamericano, la incursión en estos mercados representa una parte integral de la estrategia de la compañía y de su proceso de expansión.

NEGOCIO INMOBILIARIO PERÚ

En Perú la sociedad opera en el negocio inmobiliario vertical por medio de Paz Centenario S.A., sociedad en la que participa con un 50% con su socio peruano Inversiones Centenario S.A. Además de este negocio Paz ha incursionado en el ámbito de las viviendas horizontales por medio de una sociedad tripartita en conjunto a Inversiones Centenario S.A e Inversiones Global, en la cual ya se han puesto a construir 2 proyectos (Villa Club I y II), la participación en esta sociedad alcanza el 33%.

Actualmente se están desarrollando dos segmentos: departamentos y casas. En el segmento de departamentos, en menos de dos años de operación, se han lanzado 5 proyectos al mercado con un potencial de ventas de US\$70,5 millones. El mercado al cual están dirigidos estos proyectos son los niveles socio-económicos medios.

Los proyectos Atelier en Barranco, y Parque Rímac en Rímac, fueron los primeros proyectos lanzados en Perú, e iniciaron construcción en octubre 2009 y febrero 2010 respectivamente. Durante el 2010 se lanzaron 3 nuevos proyectos, lo que ha permitido aumentar el stock de viviendas a 1.451 unidades. Al mismo tiempo, se realizaron la entrega de las primeras 133 viviendas, en los proyectos Atelier, Parque Rímac y Villa Club.

PORTFOLIO DE PROYECTOS A DICIEMBRE 2010

Proyectos de Vivienda en Desarrollo							
Situación	Nº	Proyecto	Comuna	Nº Unidades Viviendas	Entregas	Minutas + Separaciones	Disponible
					UN	UN	UN
Departamentos							
Desarrollo	1	Atelier (Dptos y locales)	Barranco	208	62	137	9
Desarrollo	2	Parque Rímac Etapa 1 y 2	Rímac	210	70	130	10
Desarrollo	3	Bello Horizonte	San Miguel	194	-	94	100
Desarrollo	4	Unico	Breña	459	-	117	342
Desarrollo	5	Parque Los Olivos	Los Olivos	380	-	114	266
Total Paz				1.451	132	592	727
Casas							
Desarrollo	1	Villa Club 1 y 2	Carabayllo	1.118	1	613	504
Total Paz				1.118	1	613	504
PC+PCG				2.569	133	1.205	1.231

BANCO DE TERRENOS A DICIEMBRE 2010

Tipo Proyecto	Nº terrenos	Viviendas Potenciales
Departamentos	7	4.654
Casas	3	7.824
Total	10	12.478

NEGOCIO INMOBILIARIO BRASIL

Paz suscribió, a través de su filial brasilera Paz Realty Empreendimentos e Participações Ltda. "Paz Brasil", dos Joint Venture. En primer lugar, con la sociedad brasilera Engelux Construtora Ltda. y posteriormente con YPS Construções e Incorporações, ambas empresas cuentan con una vasta experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Sao Paulo.

Los acuerdos de asociación permitirán que se desarrollen y comercialicen en forma conjunta proyectos inmobiliarios en Sao Paulo y otras áreas de Brasil.

Actualmente existe un proyecto habitacional en desarrollo, ubicado en el centro de Sao Paulo, *Downtown Smart Living*, con una inversión proyectada asociada de aproximadamente 6 millones de reales. Durante el tercer trimestre se obtuvo la licencia municipal para iniciar la construcción, y este fue lanzado en diciembre 2010. El proyecto tiene 260 departamentos, con tipologías de uno y dos dormitorios.

PORTFOLIO DE PROYECTOS A DICIEMBRE 2010

Viviendas	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Downtown Smart Living	1	260	558	-	-	50	107	210	451	19%

2.3 DESEMPEÑO OPERACIONAL PAZ RENTAL

Una nueva línea de negocio desarrollada por Paz a partir del 2010, es el negocio de arriendos. Una experiencia nueva, ya que a la fecha de su puesta en operación no existían en Santiago edificios destinados exclusivamente al arriendo.

Durante el 2010, Paz desarrolló su primer edificio dedicado en un 100% para arriendo. Se trata del proyecto Energy Santa Isabel, el que cuenta con una administración profesional, con altos estándares de seguridad y mayores espacios comunes.

El proyecto Energy Santa Isabel, con 240 departamentos, se encuentra operando bajo esta nueva modalidad, tiene actualmente aproximadamente un 94% de ocupación. A la fecha existe un portfolio de nueve proyectos con un potencial de arriendo de 2.000 unidades para ser desarrollado en los próximos 3 años.

3. SECTOR INMOBILIARIO: EVOLUCIÓN 2010

Durante el año 2010, el sector inmobiliario fue afectado por el terremoto del 27 de febrero, la percepción sobre la oportunidad de compra experimentó un fuerte retroceso, alcanzando un 17%.

La primera reacción del mercado fue privilegiar la compra de casa por sobre departamentos. No obstante, en el segundo semestre se observó una recuperación en el sector inmobiliario de casas y departamentos, lo anterior está asociado al favorable escenario económico.

De acuerdo con el Informe Inmobiliario de Collect, durante el cuarto trimestre del 2010 las ventas del sector en la Región Metropolitana alcanzaron a 7.844 unidades, lo que representa 22.767 MUF.

Al 31 de Diciembre 2010 la oferta (entrega inmediata + en verde), alcanzó las 37.105 unidades equivalentes a 95.954 MUF. Lo anterior en unidades representa un 2,1% de aumento con respecto al trimestre anterior y un 6% de incremento respecto al mismo trimestre del 2009. En términos de UF, representa un 1,7% de aumento respecto al trimestre anterior y un 5% de aumento respecto al mismo trimestre del 2009.

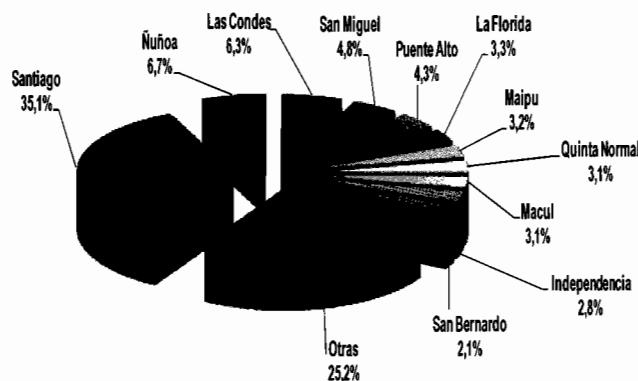
Del total de unidades vendidas el cuarto trimestre 2010, representa en unidades un aumento de 3,4% respecto al trimestre anterior y una caída de 0,5% respecto al mismo trimestre del 2009. En términos de UF, representa un aumento de un 3,9% respecto al trimestre anterior y un 5,2% de aumento respecto al mismo trimestre del 2009.

Del total de unidades vendidas durante este trimestre, 5.385 (69%) corresponden a departamentos y 2.459 (31%) corresponden a casas. En tanto, respecto a la oferta, 30.234 unidades corresponden a departamentos (81%) y casas 6.871 unidades (19%).

Respecto a la evolución de meses para agotar oferta de viviendas nuevas en Santiago, al 31 de diciembre 2010 alcanza a 17,2 meses, cifra superior a los 16 meses de diciembre del año anterior y levemente inferior a los 17,4 meses a septiembre 2010. En tanto los meses para agotar oferta de departamentos nuevos en Santiago alcanza los 19,8 meses.

Concentración de la Oferta en Unidades Habitacionales por Comuna 4to Trimestre 2010

Base : 37.105 Unidades





ESTADOS FINANCIEROS



4. ANÁLISIS FINANCIERO ESTADO DE RESULTADOS

Para apoyar el análisis de los activos de Paz Corp S.A. y Subsidiarias, se presenta el volumen de negocios en relación a la participación proporcional de todas las inversiones directas e indirectas que afectan la gestión inmobiliaria, y generan valor al negocio.

Considerando que la compañía tiene una participación accionaria menor al 50% en la mayoría de los proyectos inmobiliarios que desarrolla, no puede consolidar la mayoría de sus inversiones, ya que las normas internacionales de información financiera, NIIF, requieren tener el control sobre las inversiones para efectuar la consolidación de éstas.

En atención a lo anterior, la Compañía ha preparado la siguiente información financiera basada en la proporción de su participación sobre los principales rubros del balance general y estado de resultados, con el propósito de mostrar una visión más completa del volumen de los negocios en los que participa.

Por lo tanto, este informe de consolidación proporcional ha sido preparado al 31 de diciembre de 2010 y 2009, incluyendo una proporción de Paz Corp S.A. en los activos, pasivos, gastos e ingresos de las sociedades en las que participa como también de las sociedades coligadas directas e indirectas

VOLUMEN DE NEGOCIOS PROPORCIONALES

ESTADO DE RESULTADOS PROPORCIONAL PAZ CORP RESUMIDO (IFRS)

Millones de pesos al 31 de diciembre 2010	12M09	12M10	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	44.557	91.223	105%
Costo de Ventas	(35.510)	(74.798)	111%
Ganancia Bruta	9.047	16.425	82%
Gastos de Administración	(7.725)	(10.981)	42%
Resultado de Explotación	1.322	5.444	312%
Resultado fuera de Explotación	(661)	(976)	104%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos	662	4.468	575%
Gastos por Impuesto a las Ganancias	337	265	-21%
Ganancia (Pérdida)	999	4.733	374%

La ganancia de Paz Corp al 31 de diciembre de 2010, ascendió a MM\$ 4.733 cifra superior en un 374% a la utilidad del mismo período del año anterior que fue de MM\$ 999, este incremento se debe principalmente a los mejores resultados obtenidos en el negocio inmobiliario.

La distribución del resultado de explotación por país es la siguiente:

Negocio Inmobiliario	Chile	Perú	Brasil	Total
Ingresos de actividades ordinarias	89.341	1.882	0	91.223
Costo de Ventas	(73.761)	(1.037)	0	(74.798)
Ganancia Bruta	15.580	845	0	16.425
Gastos de Administración	(8.679)	(2.154)	(148)	(10.981)
Resultado de Explotación	6.901	(1.309)	(148)	5.444

ESTADO DE RESULTADOS PROPORCIONAL PAZ CORP POR LÍNEA DE NEGOCIOS (IFRS)

Millones de pesos al 31 de diciembre 2010	Negocio financiero	Arriendo de maquinarias	Negocio servicios	Negocio Inmobiliario	Matriz	Paz Corp
Ingresos de actividades ordinarias	352	1.525	5.034	82.488	1.824	91.223
Costo de venta	(307)	(1.133)	(5.064)	(68.293)	-	(74.798)
Ganancia Bruta	46	392	(31)	14.195	1.824	16.425
Gastos de administración	(103)	(190)	(1.608)	(7.561)	(1.519)	(10.981)
Resultado de Explotación	(57)	201	(1.638)	6.634	304	5.444
Otros ingresos, por función	-	-	-	867	-	867
Ingresos financieros	-	103	1	237	400	741
Otros Gastos, por función	-	-	-	(71)	-	(71)
Costos Financieros	-	(77)	(44)	(2.557)	(441)	(3.120)
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas	-	-	-	473	-	473
Diferencias de cambio	-	1	(7)	(56)	-	(62)
Resultados por Unidades de Reajuste	121	(34)	36	(652)	4	(525)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(24)	22	(43)	756	10	721
Resultado fuera de Explotación	97	15	(57)	(1.004)	(27)	(976)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos	40	216	(1.695)	5.630	277	4.468
Gasto por Impuesto a las ganancias	7	80	489	(391)	81	265
Ganancia (Pérdida)	47	296	(1.206)	5.239	358	4.733

Millones de pesos al 31 de diciembre 2009	Negocio financiero	Arriendo de maquinarias	Negocio servicios	Negocio Inmobiliario	Matriz	Paz Corp
Ingresos de actividades ordinarias	408	2.379	6.713	35.251	(193)	44.558
Costos de Ventas	(401)	(1.765)	(2.263)	(31.081)	-	(35.510)
Ganancia bruta	7	613	4.450	4.170	(193)	9.047
Gastos de Administración	(106)	(241)	(1.329)	(4.908)	(1.141)	(7.725)
Resultado de Explotación	(99)	372	3.121	(738)	(1.334)	1.322
Otros ingresos, por función	-	-	-	386	-	386
Ingresos financieros	-	121	8	321	126	576
Otros Gastos, por función	-	-	-	-	-	-
Costos Financieros	-	(108)	(15)	(1.371)	(341)	(1.835)
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas	-	-	-	(538)	-	(538)
Diferencias de cambio	-	-	(3)	(40)	-	(43)
Resultados por Unidades de Reajuste	(125)	60	(66)	785	(4)	650
Otras Ganancias (Pérdidas)	269	(7)	(12)	(74)	(33)	143
Resultado fuera de Explotación	144	66	(88)	(531)	(252)	(661)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos	45	438	3.033	(1.269)	(1.586)	661
Gasto por Impuesto a las Ganancias	(2)	77	(238)	286	215	338
Ganancia (Pérdida)	43	515	2.795	(983)	(1.371)	999

RESULTADO OPERACIONAL

El resultado operacional al 31 de diciembre 2010, aumentó en MM\$4.122, pasando desde una utilidad de MM\$1.322 en diciembre 2009 a una utilidad de MM\$5.444 en diciembre 2010, representando una variación positiva de 312%. El margen operacional a diciembre de 2010 es de 6%, cifra superior a igual período del año anterior que fue de un 3%.

Los ingresos de explotación en los estados financieros de consolidación proporcional a diciembre de 2010 alcanzaron la suma de MM\$ 91.223, cifra superior en un 105% a la obtenida en igual período del año anterior. Este importante aumento se explica principalmente por un incremento de 134% en las ventas inmobiliarias en 2010.

Los costos de explotación experimentaron un alza de 111% si comparamos con igual período del año anterior, con lo que el margen bruto alcanza a un 18%. En tanto, los gastos de administración aumentaron un 42%, variación generada principalmente en el negocio inmobiliario.

NEGOCIO INMOBILIARIO

El resultado operacional del negocio inmobiliario presenta un incremento de MM\$ 7.372, totalizando una utilidad operacional de MM\$ 6.634 a diciembre 2010. Lo anterior se explica por un fuerte incremento en el margen bruto de 240%.

MM\$

Negocio Inmobiliario	12M09	12M10	VAR	VAR %
Ingresos de actividades ordinarias	35.251	82.488	47.237	134%
Costo de Ventas	(31.081)	(68.293)	(37.212)	120%
Ganancia Bruta	4.170	14.195	10.025	240%
Gastos de Administración	(4.908)	(7.561)	(2.653)	54%
Resultado de Explotación	(738)	6.633	7.371	999%

El aumento de los ingresos en un 134%, se debe principalmente a una mayor participación de PAZ en los proyectos en escrituración (actualmente 50%, y en 2009 era de 34%), al 31 de diciembre 2010 PAZ cuenta con 28 proyectos en escrituración. Durante el año 2010 se inició la escrituración de 17 nuevos proyectos con una venta potencial asociada estimada de MUF 9.126. Los ingresos inmobiliarios a diciembre 2010, incluyen MM\$ 1.738 por concepto de venta de terrenos.

El negocio inmobiliario considera los resultados de los tres países en los cuales PAZ tiene operaciones. Cabe reiterar que el nivel de escrituración depende fundamentalmente de las fechas en que se concreta la recepción municipal de los distintos proyectos.

Los costos se incrementaron principalmente por un mayor nivel de escrituración y un mayor costo de venta. El análisis del GAV para el negocio inmobiliario se ve de manera clara al separar los proyectos según su status, escriturando y no escriturando.

En tanto para los proyectos con escrituración asociada, hay un aumento del resultado operacional, explicado por un incremento en el margen bruto debido al mayor nivel de escrituración y los mejores márgenes de los proyectos escriturando.

	2010			2009		
	Escriturando	No Escriturando	Total	Escriturando	No Escriturando	Total
Ingresos	82.488	0	82.488	35.251		35.251
Costo de Ventas	-68.293	0	-68.293	-31.081		-31.081
Ganancia bruta	14.195	0	14.195	4.170	0	4.170
Gastos de Administración	-4.085	-3.477	-7.561	-2.113	-2.796	-4.908
Resultado de Explotación	10.110	-3.477	6.634	2.057	-2.796	-738

NEGOCIO SERVICIOS

El resultado operacional del negocio de Servicios disminuyó en un 153%, explicado por menores ingresos por desfases de ingresos en proyectos por lanzar. Es importante mencionar que en el último trimestre del 2009, la empresa Paz Gestión, centro de gestión que llevaba el back office de los proyectos, fue absorbida por Paz Servicios, cuya metodología en la contabilidad consideraba incorporar la última línea como parte de los GAV, es así que actualmente se refleja cada partida en la líneas de resultados que correspondan, lo que explica el incremento en costos comparativo a igual período anterior.

MM\$

Negocio Servicios	12M09	12M10	VAR	VAR %
Ingresos de actividades ordinarias	6.713	5.034	(1.679)	(25%)
Costo de Ventas	(2.263)	(5.064)	(2.802)	124%
Ganancia Bruta	4.450	(31)	(4.481)	(101%)
Gastos de Administración	(1.329)	(1.608)	(279)	21%
Resultado de Explotación	3.121	(1.638)	(4.760)	(152%)

NEGOCIO ARRIENDO MAQUINARIA

El negocio de arriendo de maquinarias presenta una disminución de 46% a nivel de resultado operacional, debido principalmente a una caída de 36% en los ingresos de arriendos de equipos para la construcción. Al mismo tiempo, se observa una caída en los costos de arriendo de maquinarias que luego se subarriendan a los proyectos de un 36%, lo que nos lleva a un margen bruto positivo de 26%. Los menores ingresos se deben principalmente al menor nivel de actividad en el sector.

MM\$

Negocio Arriendo Maquinaria	12M09	12M10	VAR	VAR %
Ingresos de actividades ordinarias	2.379	1.525	(854)	(36)%
Costo de Ventas	(1.765)	(1.133)	632	(36)%
Ganancia Bruta	613	392	(221)	(36)%
Gastos de Administración	(241)	(190)	51	(21)%
Resultado de Explotación	372	202	(170)	(46)%

NEGOCIO FINANCIERO

El negocio financiero muestra una mejora en el resultado operacional de 49%, explicado principalmente por una reducción de costos, principalmente por un cambio en la presentación de los costos financieros.

MM\$

Negocio Financiero	12M09	12M10	VAR	VAR %
Ingresos de actividades ordinarias	408	352	(56)	(14)%
Costo de Ventas	(401)	(307)	94	(23)%
Ganancia Bruta	7	46	39	550%
Gastos de Administración	(106)	(103)	3	(3)%
Resultado de Explotación	(99)	(57)	42	(42)%

RESULTADO NO OPERACIONAL

El resultado no operacional experimentó una disminución de un 48%, alcanzando una pérdida de MM\$976 a diciembre de 2010 comparativamente con el mismo periodo del 2009 donde se obtuvo una pérdida de MM\$661.

Millones de pesos al 31 de diciembre 2010	12M09	12M10	VAR %
Otros ingresos, por función	386	867	225%
Ingresos financieros	576	741	129%
Otros Gastos, por función	0	(71)	100%
Costos Financieros	(1.835)	(3.120)	70%
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas	(538)	473	(188)%
Diferencias de cambio	(43)	(62)	46%
Resultados por Unidades de Reajuste	650	(525)	(181)%
Otras Ganancias (Pérdidas)	144	721	400%
Resultado fuera de Explotación	(661)	(976)	48%

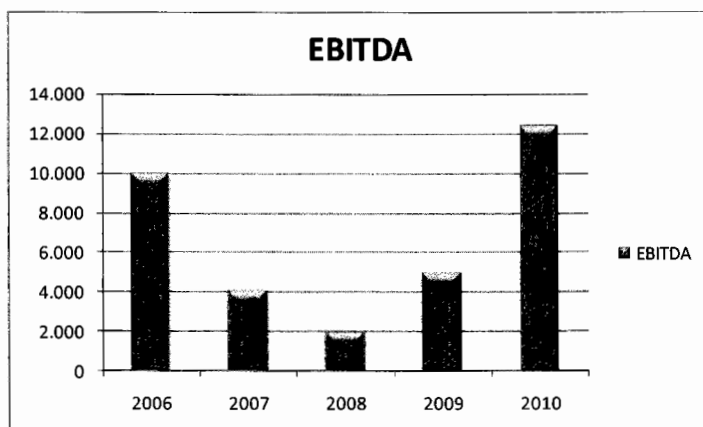
Las variaciones en los resultados no operacionales se explican principalmente por:

- Otros Ingresos, por función: principalmente son multas de clientes originados en desistimientos, las multas el año 2010 ascienden a MM\$ 447.
- Ingresos financieros, estos alcanzaron los MM\$ 741 comparativamente con los MM\$ 576 del mismo periodo 2009. Dicho incremento corresponde a inversiones financieras realizadas como consecuencia de disponibilidades de caja.
- Costos financieros, estos alcanzaron los MM\$ 3.120 comparativamente con los MM\$1.835 del año anterior, esta incremento se explica por el mayor nivel de deuda durante el año.
- Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas: corresponde al patrimonio positivo de coligadas.
- Diferencia de cambio y resultados por unidades de reajuste alcanzaron una pérdida de MM\$ 587 cifra opuesta a la utilidad de MM\$ 607 del mismo periodo de 2009. La pérdida en 2010 se produce por una parte por la menor variación de la UF en 2010, y su relación con la estructura de pasivos y activos reajustables en el balance de la Compañía.
- Otras Ganancias (pérdidas): mayores amortizaciones en 2010.

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

EBITDA (3)

El Ebitda a diciembre 2010 fue de MM\$ 12.388 cifra superior a los MM\$ 5.031 del periodo anterior. El incremento del Ebitda se explica principalmente por un mejor desempeño operacional.



Es importante destacar que los gastos financieros de los proyectos que están en proceso de escrituración, y que fueron generados en su etapa de construcción, son registrados como parte del costo de ventas. Los gastos financieros a diciembre 2010 alcanzaron a MM\$ 6.209.

RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS (ROS) ⁽⁴⁾

La rentabilidad sobre ventas a diciembre 2010, fue de 5,2%, cifra superior a la de diciembre 2009 que fue de 2,2%.

LIQUIDEZ ⁽⁵⁾

La liquidez pasó de 1,63 veces en diciembre 2009 a 1,29 veces a diciembre de 2010, esta variación se explica principalmente por un aumento de un 64% en los pasivos corrientes, lo cual se debe al traspaso de deuda bancaria no corriente a corriente.

CAPITAL DE TRABAJO ⁽⁶⁾

El capital de trabajo a diciembre 2010 fue negativo en MM\$ 58.298, se explica principalmente por el incremento en las cuentas por pagar y pasivos financieros.

LEVERAGE ⁽⁷⁾

El leverage total a diciembre 2010 fue de 2,0 veces nivel al del 2009 que alcanzó a 2,1 veces.

LEVERAGE FINANCIERO ⁽⁸⁾

El endeudamiento financiero al 31 de diciembre de 2010 alcanzo a MM\$ 95.187, inferior al nivel alcanzado al 31 de diciembre 2009 de MM\$ 118.482. Lo anterior explica la caída del leverage financiero a 1,3 veces a diciembre 2010, comparado a 1,6 veces a diciembre 2009.

TOTAL DE ACTIVOS

Los activos totales del balance consolidado proporcional disminuyeron de MM\$227.849 al 31 de diciembre de 2009 a MM\$223.304 al 31 de diciembre de 2010, lo que representa una disminución de un 2%, (MM\$4.545).

Los activos corrientes se incrementaron principalmente por el aumento de las existencias (inmuebles para la venta y obras en curso). Los activos no corrientes presentan una variación negativa de 30%, producto de una combinación entre la disminución de los inventarios por traspaso de las existencias al corto plazo de acuerdo a la fecha de escrituración de proyectos y el incremento en las propiedades de inversión.

TOTAL DE PASIVOS

Los pasivos totales del balance consolidado proporcional disminuyeron alcanzando a MM\$147.966 al 31 de diciembre de 2010 desde M\$155.019 al 31 de diciembre de 2009, lo que representa una disminución de 4,5%.

El pasivo corriente se incremento principalmente, por el aumento de las obligaciones bancarias, las que tienen relación directa con el aumento en los inventarios de corto plazo, dado los grados de avances de las obras de los proyectos en ejecución. En cuanto al pasivo no corriente, presenta una disminución de debido a la disminución de las obligaciones bancarias como consecuencia del traspaso de una porción de la deuda al corto plazo.

El patrimonio de la Sociedad presenta una variación positiva de 3% explicado principalmente por la utilidad del período.

A continuación se presentan las cifras de la deuda consolidada proporcional de Paz Corp S.A., a diciembre de 2010, de acuerdo a los negocios que desarrolla la Compañía:

DEUDA PROPORCIONAL PAZ CORP UF	Diciembre 2010	
	Monto	%
Proyectos en Desarrollo	681.624	15%
Proyectos en Escrituración	2.147.043	47%
Terrenos	456.827	10%
Proyectos en Arriendos	225.000	5%
Negocio Inmobiliario	3.510.494	77%
Vive Leasing	164.557	4%
Arriendo de Maquinarias	62.919	1%
Factoring	-	-
Deudas Corporativas	820.147	18%
Total	4.558.117	100%

(3): EBITDA: resultado operacional + depreciación + gastos financieros proyectos

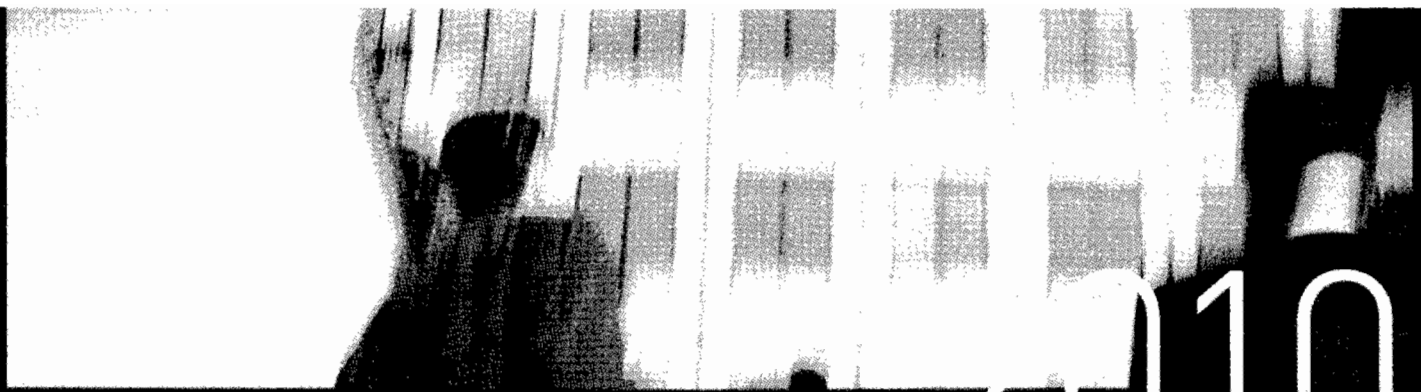
(4): Rentabilidad sobre las ventas: utilidad neta anualizada sobre las ventas

(5): Liquidez: activos corrientes/ pasivos corrientes

(6): Capital de trabajo: activos corrientes menos pasivos corrientes

(7): Leverage: total deuda corto plazo y largo plazo / patrimonio total

	4T2008	4T2009	variación	%
ACTIVOS CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	16.599.449	31.493.236	(14.893.787)	(47)%
Otros Activos Financieros, Corriente	8.740.865		8.740.865	100 %
Otros Activos no Financieros, Corriente	189.696	48.959	140.737	287 %
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Corriente	31.964.847	16.811.042	15.153.805	90 %
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	259.061	207.747	51.314	25 %
Inventarios	80.988.750	57.524.513	23.464.237	41 %
Activos por Impuestos Corrientes	752.390	1.923.190	(1.170.800)	(61)%
Total Activos Corriente	139.495.058	108.008.687	31.486.371	29 %
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Otros Activos Financieros, No Corriente	43	43	-	-
Otros Activos no Financieros, No Corriente	58.963.242	104.177.530	(45.214.288)	(43)%
Derechos por cobrar no corrientes	6.496.717	2.001.077	4.495.640	225 %
Cuenta por Cobrar a Entidades Relacionadas , No Corriente	-	4.130.730	(4.130.730)	(100)%
Activos Intangibles distintos de la plusvalía	860.485	107.424	753.061	701 %
Plusvalía	1.133.966	529.731	604.235	114 %
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	4.638.953	4.885.150	(246.197)	(5)%
Propiedades de Inversión	6.740.207		6.740.207	100 %
Activos por Impuestos Diferidos	4.975.446	4.008.630	966.816	24 %
Total Activos No Corrientes	83.809.059	119.840.315	(36.031.256)	(30)%
TOTAL de ACTIVOS	223.304.117	227.849.002	(4.544.885)	(2)%
PASIVOS CORRIENTES				
Otros pasivos financieros corrientes	74.897.558	53.971.288	20.926.270	39 %
Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar	24.317.953	9.644.650	14.673.303	152 %
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	240.780	206.892	-	-
Otras Provisiones a corto plazo	5.017.699	1.883.370	3.134.329	166 %
Pasivos por Impuestos Corrientes	32.928	433.046	(400.118)	(92)%
Otros Pasivos No Financieros Corriente	3.881.597	-	-	-
Total Pasivos Corrientes	108.388.515	66.139.246	42.249.269	64 %
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos financieros No corrientes	20.289.735	64.510.867	(44.221.132)	(69)%
Otros Pasivos Financieros, no Corriente	10.699.153	12.061.700	(1.362.547)	(11)%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	3.664.496	-	3.664.496	100 %
Pasivos por Impuestos Diferidos	2.024.741	1.705.188	319.553	19 %
Otros Pasivos no financieros, No Corrientes	2.899.367	10.602.273	(7.702.906)	(73)%
Total Pasivos No Corrientes	39.577.492	88.880.028	(49.302.536)	(55)%
TOTAL PASIVOS	147.966.007	155.019.274	(7.053.267)	(5)%
PATRIMONIO NETO				
Capital Emitido	63.217.942	63.188.016	29.926	0 %
Otras Reservas	(653.013)	181.402	(834.415)	(460)%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	12.773.181	9.460.310	3.312.871	35 %
Patrimonio Total	75.338.110	72.829.728	2.508.382	3 %
TOTAL de PATRIMONIO Y PASIVOS	223.304.117	227.849.002	(4.544.885)	(2)%



diciembre

2010

PAZ CORP S.A.

Este comunicado de prensa contiene declaraciones sobre los resultados de la Compañía y sus prospectos de negocios. Desempeños pasados no garantizan el comportamiento de los desempeños futuros. La empresa no asume obligación alguna para actualizar cualquiera de las declaraciones, ya sea como resultado de nueva información, acciones futuras u otros eventos relacionados.

CONTACTO E INFORMACIÓN

María Paz Ortega / Marcela Muñoz

Relación con inversionistas Paz Corp

Teléfono: (56-2) 339 9376 · Fax: (56-2) 347 6572

San Sebastián 2839 · Oficina 804 · Las Condes · Santiago

Teléfono: (56-2) 339 93 00

Fax: (56-2) 233 54 81

www.pazcorp.cl

e-mail: accionistas@pazcorp.cl