



2012060075596

07/06/2012 - 11:49

Operador: ESALINAS

Nro. Inscrip: 944v - Depto. Auditoría Financiero Valores



Señores
Superintendencia de Valores y Seguros
Av. Libertador Bernardo O'Higgins N°
Presente

Paz Corp S.A.
Inscripción en el Registro de Valores: No. 944.
Ref.: Cumple obligación de información continua.

De nuestra consideración:

En cumplimiento a las obligaciones de información continua contenidas en la Norma de Carácter General No. 30 impartida por esta Superintendencia, por medio de la presente remitimos a usted copia del informe trimestral sobre los resultados al 31 de marzo 2012 de Paz Corp S.A.

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

Atentamente,

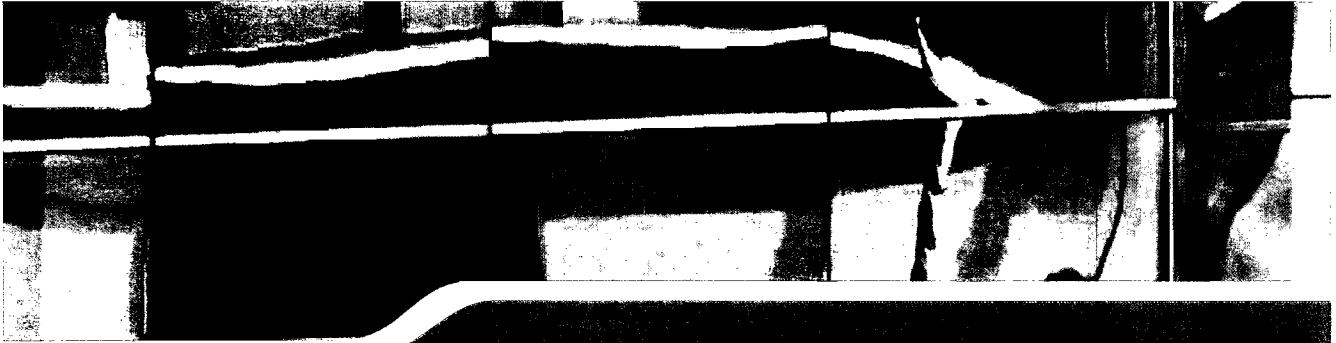


Mary Laverty
Gerente Relación com Inversionistas
Paz Corp S.A.

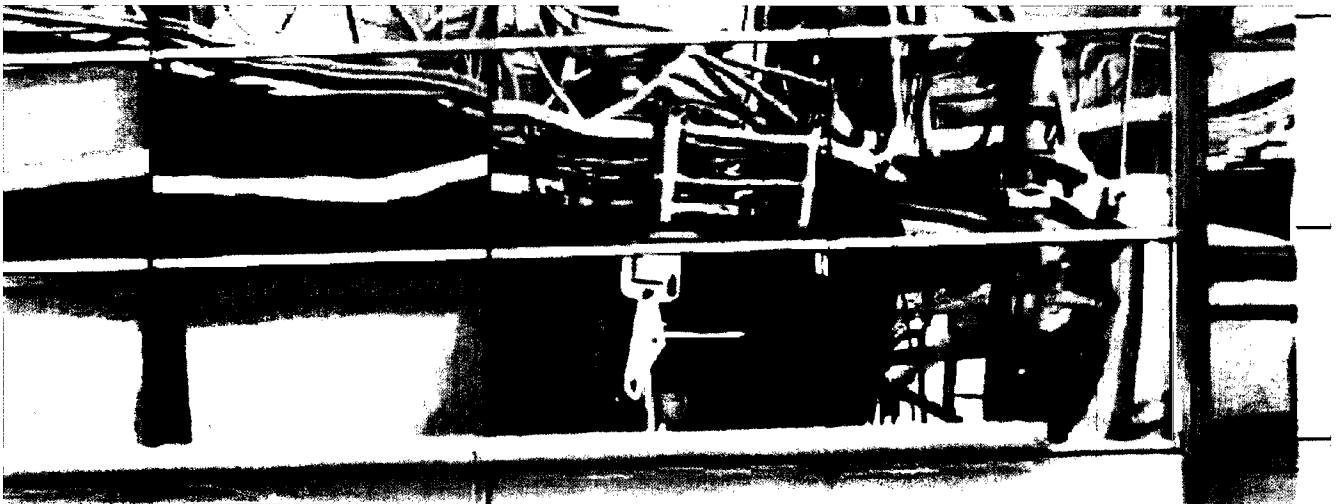
Cc: Bolsa de Comercio de Santiago
Bolsa Electrónica de Chile
Bolsa de Corredores de Valparaíso

A high-contrast, black and white photograph of a library or archive. The image shows rows of bookshelves filled with books, with a person standing in the background. The image is split horizontally, with the top half showing the upper part of the shelves and the bottom half showing the lower part. The text "Informe Trimestral marzo 2012" is overlaid on the bottom half of the image.

Informe Trimestral marzo 2012



1. Highlights





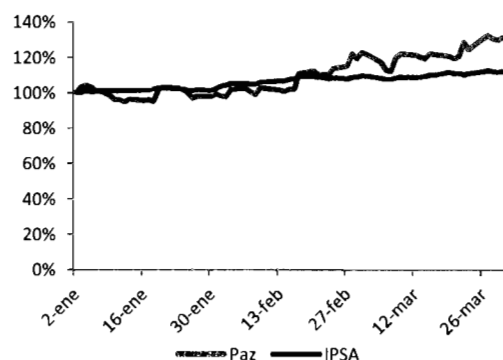
1. HIGHLIGHTS ENERO - MARZO 2012

Institución	Solvencia	Acciones
Feller Rate (S&P)	BBB-	Primera Clase Nivel 4
Fitch	-	Primera Clase Nivel 4
ICR	BBB-	Primera Clase Nivel 4

	1-ene-12	31-mar-12
Precio Acción (\$)		
Cierre 1T	288	515
Máximo 1T	291	594
Mínimo 1T	209	416
Patrimonio Bursátil*	81.106	145.034
Utilidad/acción (\$)	-2,45	3,74

*(Millones)

EVOLUCIÓN ACCIÓN PAZ CORP S.A. VS. IPSA DURANTE 3M12 (BASE 100)



Los resultados durante los primeros tres meses de 2012 se resumen en:

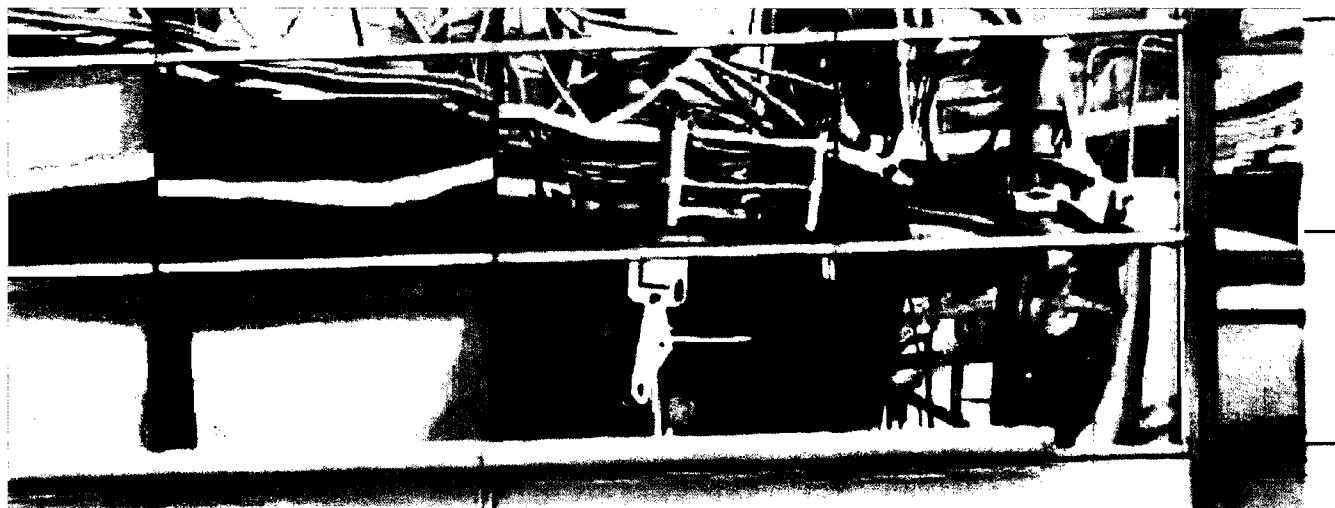
- Los ingresos de actividades ordinarias del 1T12 alcanzaron MM\$14.360, cifra inferior en un 46% comparado con el mismo periodo del año pasado. La disminución se debe fundamentalmente a que en el 1T11 se escrituró el edificio de oficinas de Apoquindo 4.668 lo que significó un ingreso por MM\$10.194, aumentando así significativamente la base comparativa trimestral. Por otro lado, durante el 1T12 se tuvo un menor stock disponible para escrituración en Chile.
- El margen bruto alcanzo un 25% en 1T12, mejorando respecto del 16% en 1T11, relacionado principalmente con la escrituración de proyectos en Chile y Perú.
- El gasto de administración aumenta un 65% relacionado fundamentalmente con el mayor volumen de negocios en los tres países.
- Producto de lo anterior el resultado de la operación fue una pérdida de MM\$7 comparado con la ganancia de M\$2.107 de 1T11.
- La compañía registró una pérdida atribuible a los propietarios de MM\$691, lo que se compara con una ganancia atribuible a los propietarios para el mismo periodo del año de MM\$1.053.

Hechos esenciales del primer trimestre de 2012:

- 6 de marzo de 2012: La Compañía informa cambios en el directorio: Don Benjamín Paz Tchimino presenta su renuncia al cargo de presidente y el directorio acuerda designar como nuevo presidente de la sociedad al director Juan Pablo Armas. El directorio designó como director reemplazante a Fernando Herrera.



2. Análisis Estado de Resultado por Función





2. ANÁLISIS ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

RESUMEN ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

(millones de CLP)	2012	2011	% VAR.
Ingresos de actividades ordinarias	14.360	26.389	-46%
Costo de ventas	-10.737	-22.083	-51%
Ganancia bruta	3.623	4.306	-16%
Margen bruto	25%	16%	
Gastos de administración	-3.630	-2.199	65%
Resultado de explotación	-7	2.107	-
Resultado fuera de explotación	-1.182	-401	195%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	-1.189	1.706	-
Gastos por impuestos a la ganancia	406	-933	-
Ganancia (pérdida)	-784	774	-201%
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	-691	1.053	-
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	-93	-279	-67%
ROS	-	4%	
EBITDA ⁽¹⁾	738	4.241	-83%
% EBITDA / ingresos	5%	16%	

(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.

RESUMEN ESTADO DE RESULTADOS POR PAÍS

(millones de CLP)	Chile		Perú		Brasil		Totales	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Ingresos de actividades ordinarias	12.260	25.012	2.101	1.377	-	-	14.360	26.389
Costo de ventas	-9.297	-21.277	-1.440	-806	-	-	-10.737	-22.083
Ganancia bruta	2.963	3.735	661	571	-	-	3.623	4.306
Margen bruto	24%	15%	31%	41%	-	-	25%	16%
Gastos de administración	-2.137	-1.360	-1.232	-619	-260	-219	-3.630	-2.199
Resultado de explotación	826	2.375	-571	-48	-260	-219	-7	2.107
Resultado fuera de explotación	-1.689	-383	460	-22	46	4	-1.182	-401
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	-864	1.992	-112	-70	-214	-216	-1.189	1.706
Gastos por impuestos a la ganancia	291	-920	66	-9	48	-4	406	-933
Ganancia	-573	1.072	-46	-79	-165	-220	-784	774
Ganancia atribuible a propietarios de controlador	-559	1.277	16	-79	-148	-145	-691	1.053
Ganancia atribuible a participaciones no controladoras	-14	-204	-62	0	-17	-75	-93	-279
ROS	-	4%	-	-	-	-	-	3%



INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de explotación a marzo de 2012 alcanzaron la suma de MM\$14.360, cifra menor en un 46% a la obtenida en igual período del año anterior. Esta disminución se explica por una disminución de 51% en las ventas en Chile, la cual se debe fundamentalmente a que en el primer trimestre de 2011 se registró la venta del edificio de oficinas ubicado en Avda. Apoquindo N° 4668 lo que significó ingresos por MM\$ 10.194, aumentando así significativamente la base comparativa trimestral.

Adicionalmente, los ingresos de venta de departamentos en Chile fueron menores que durante el primer trimestre del año 2011, relacionado con una disminución en el nivel de escrituración. En el primer trimestre de 2012 se escrituraron 264 unidades por MUF 472 comparado con las 685 unidades por MUF 1.162 escrituradas en igual periodo de 2011. Esta menor escrituración está relacionada con un menor nivel de stock de unidades de entrega inmediata que tiene su origen en el menor nivel de lanzamientos que la compañía tuvo en los años 2009 y 2010. En efecto, en Chile durante el 1T12, Paz tenía 21 etapas de proyectos en escrituración comparado con 27 etapas de proyectos en escrituración durante 1T11.

Durante el primer trimestre de 2012, se inició la escrituración de 2 proyectos habitacionales en Chile y 1 proyecto en Perú.

Por otro lado, el porcentaje de participación de Paz en las escrituras de Chile del primer trimestre aumentó a un 75% comparado con el 50% del primer trimestre de 2011, lo cual implica un mayor nivel de ingresos para la compañía sobre una misma base de escrituración.

COSTOS DE VENTAS / GANANCIA BRUTA

Consecuentemente con la disminución de los ingresos por escrituración, los costos de ventas asociados disminuyeron 51% comparados con igual periodo del año anterior, con lo cual el margen bruto en el primer trimestre de 2012 alcanzó a un 25%, mejorando respecto al 16% alcanzado en igual periodo del año 2011 y respecto del 19% alcanzado a diciembre del 2011. Esta mejora en el margen tiene directa relación con la estrategia de la compañía de mejorar los retornos sobre los proyectos y recuperar los márgenes históricos.

La ganancia bruta del primer trimestre de 2012 alcanzó MM\$3.623, una disminución de 16% comparado con el primer trimestre de 2011 cuando la ganancia bruta alcanzó MM\$4.306. La contribución de la ganancia bruta por país en este trimestre fue Chile 82% (MM\$2.963) y Perú 18% (MM\$661). Brasil no tiene proyectos en escrituración a la fecha, comenzando su primer proyecto en el año 2013.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN / RESULTADO OPERACIONAL

Los gastos de administración alcanzaron MM\$3.623 (25% de los ingresos ordinarios), monto superior a los MM\$2.199 (8% de los ingresos ordinarios) del mismo periodo del año anterior. El mayor nivel de gasto de administración está relacionado por el mayor volumen de negocios en todos los países. En el primer trimestre de 2012 se lanzaron 6 nuevos proyectos (3 en Chile y 3 en Perú), comparado con 4 proyectos (2 en Chile y 2 en Perú) lanzados en el primer trimestre de 2011. De esta manera, al término del primer trimestre de 2012, la compañía tenía 53 etapas de proyectos en su portfolio, comparado con los 42 proyectos al término del primer trimestre de 2011.

Adicionalmente, en el trimestre se registraron gastos relacionados al proceso de consolidación de la sociedad Proveedora de Maquinarias Ltda. la cual no era consolidada en el primer trimestre de 2011.



El resultado de explotación del trimestre fue una pérdida de MM\$7, comparado con la ganancia del mismo periodo el año pasado de MM\$2.107. Este se explica, como se ha señalado, por una caída en la ganancia bruta del 16% debido a menor nivel de escrituración, y un aumento de los Gastos de Administración y Ventas del 65% relacionado con mayores volúmenes de negocios en los tres países, aunque con crecimiento en márgenes.

EBITDA

El EBITDA a marzo 2012, aunque positivo, alcanzó MM\$770 cifra menor al EBITDA de marzo 2011 de MM\$4.241. La disminución del EBITDA se explica principalmente, como se ha señalado, por un menor desempeño operacional.

Es importante destacar que los gastos financieros incluidos en la determinación del EBITDA señalado corresponden a los provenientes de los proyectos escriturados durante el periodo, y que fueron generados en su etapa de construcción, registrados en el estado de resultados como parte del costo de ventas. Los gastos financieros así determinados a marzo 2012 alcanzaron a MM\$505. Estos gastos financieros son depurados del costo de ventas para el cálculo del EBITDA por tratarse de gastos financieros que no forman parte del flujo. En tanto la depreciación y amortización a marzo 2012 fue de MM\$371.

RESULTADO FUERA DE EXPLOTACIÓN

El resultado no operacional presento una pérdida de MM\$1.182 a marzo de 2012 comparativamente con el mismo periodo del 2011 cuando el resultado no operacional fue una pérdida de MM\$401.

(en millones de CLP)	1º Tr 2012	1º Tr 2011	% VAR.
Otros ingresos, por función	63	27	133%
Ingresos financieros	238	271	-12%
Otros gastos, por función	0	-38	-100%
Costos financieros	-917	-1.128	-19%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociada	-186	-83	124%
Diferencias de cambio	3	-47	-106%
Resultado por unidades de reajuste	-236	157	-250%
Otras ganancias (pérdidas)	-148	439	-134%
Resultado fuera de explotación	-1.182	-401	195%

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

- Los ingresos financieros durante el primer trimestre de 2012 alcanzaron los MM\$238 comparativamente con los MM\$271 del mismo periodo de 2011. El menor monto registrado a marzo 2012 corresponde a los ingresos percibidos por un menor nivel de inversión de excedentes.
- Los costos financieros durante el primer trimestre de 2012 alcanzaron los MM\$917 comparativamente con los MM\$1.128 del mismo periodo de 2011. El menor costo financiero proviene de la menor necesidad de financiamiento para proyectos en escrituración dado el menor saldo de stock de entrega inmediata disponible para la venta, compensado parcialmente por el incremento en los costos financieros relacionados a financiamientos corporativos y al inicio de construcción de nuevos proyectos.



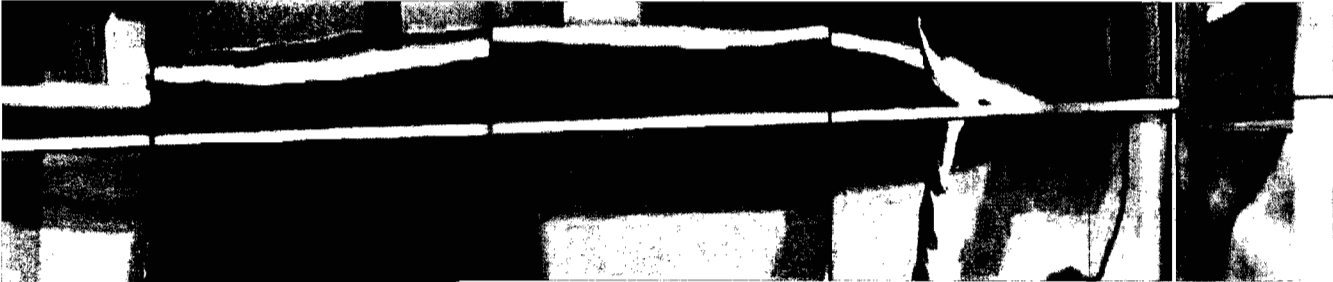
- Las otras Ganancias (pérdidas) para el año 2012 incluye deterioros de menor valor de inversión de activos y sociedades adquiridas en ejercicios anteriores. El año 2011 incluye el efecto positivo generado por la utilización de una menor provisión de gastos producto del terremoto.

GANANCIA

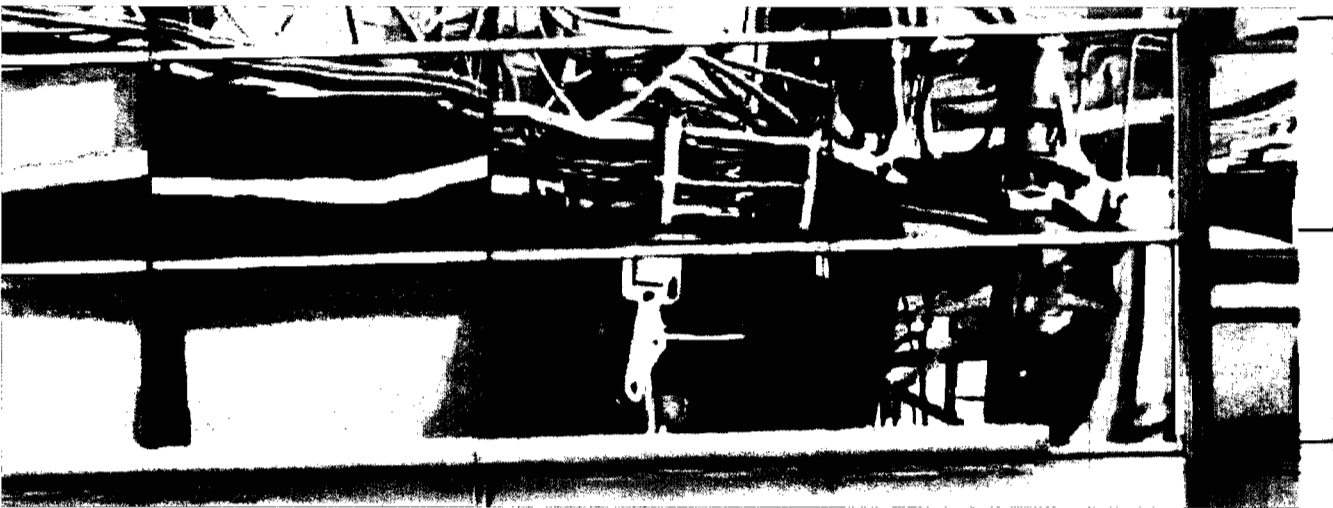
El resultado del ejercicio fue una pérdida de MM\$691 comparado con los MM\$1.053 de ganancia alcanzado el mismo periodo del año anterior.

En resumen, esta pérdida se explica principalmente por:

- Un menor nivel de ingresos en el trimestre debido al menor nivel de ventas en Chile, relacionado con la escrituración del edificio de oficinas de Apoquindo 4.668 lo que significó un ingreso por MM\$10.194, aumentando así significativamente la base comparativa trimestral y un menor nivel de escrituración de departamentos en el primer trimestre de 2012 relacionado a un menor stock de inmuebles para escriturar producto de los menores lanzamientos de proyectos en los años 2009 y 2010.
- Los costos de ventas disminuyeron comparados con igual periodo del año anterior relacionado con el menor nivel de escrituración del trimestre y por el costo del edificio de oficinas escriturado en el primer trimestre de 2011 que aumenta la base comparable del trimestre.
- El margen bruto en el primer trimestre de 2012 alcanzó a un 25%, mejorando respecto al 16% alcanzado en igual periodo del año 2011 y respecto del 19% alcanzado a diciembre del 2011.
- Los gastos de administración presentan un aumento del 65% relacionado al crecimiento en el volumen de negocios en todos los países.



3. Indicadores de Actividad





3. INDICADORES DE ACTIVIDAD

A) PORTFOLIO AL 31 MARZO 2012

CHILE										
Departamentos	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Total Proyectos en Escrituración	13	3.675	5.862	2.633	3.953	25	29	1.017	1.880	72%
Total Proyectos en Desarrollo	13	3.385	6.787	-	-	1.045	2.161	2.340	4.626	31%
Total Desarrollo y Escriturando	26	7.060	12.649	2.633	3.953	1.070	2.190	3.357	6.506	52%

PERU										
Departamentos + Casas	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
En escrituración	6	761	1.054	629	821	81	104	51	129	93%
En desarrollo	12	2.668	3.454	-	-	1.147	1.527	1.521	1.927	43%
Total PC (Departamentos)	18	3.429	4.508	629	821	1.228	1.631	1.572	2.056	54%
En escrituración	1	508	686	305	412	203	274	-	-	100%
En desarrollo	3	1.799	2.663	-	-	1.482	2.162	317	502	82%
Total PCG (Casas)	4	2.307	3.349	305	412	1.685	2.436	317	502	86%
Total	22	5.736	7.857	934	1.233	2.913	4.067	1.889	2.558	67%

BRASIL										
Departamentos	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Proyectos (en desarrollo)	3	1.037	2.287	-	-	259	553	778	1.734	25%

TOTAL DEPARTAMENTOS+CASAS	S1	13.833	22.794	3.567	5.186	4.242	6.811	6.024	10.797	56%
----------------------------------	-----------	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	------------

Oficinas + Hoteles	Nº DE PROY	TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA
		MTZ	MUF	MTZ	MUF	MTZ	MUF	MTZ	MUF	
Total Proyectos en Escrituración	1	7.456	365	5.917	294	867	40	672	31	91%
Total Proyectos en Desarrollo	1	6.433	356	-	-	6.433	356	-	-	100%
Total Oficinas	2	13.889	721	5.917	294	7.300	396	672	31	95%

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

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

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

El portfolio de proyectos al 31 de marzo del 2012 presenta 53 etapas de proyectos en desarrollo de las cuales 51 corresponden a proyectos habitacionales y 2 a Comerciales (26 en Chile, 22 en Perú y 3 en Brasil).

El portfolio habitacional presenta 13.833 unidades por un valor potencial de ventas de UF 22,8 millones. De este total, existen 3.567 unidades con un valor de MUF 5.186 que se encuentran escrituradas y entregadas; 4.242 unidades con un valor de venta de MUF 6.811 que se encuentran con promesas de ventas y 6.024 unidades por un monto de MUF 10.797 que se encuentran disponibles para la venta. De estas unidades disponibles para la venta, aproximadamente el 10% de ellas, es decir 1.068 unidades están terminadas y forman parte del stock en entrega inmediata, las 9.729 restantes se encuentran en desarrollo.

El portfolio en Chile presenta 26 etapas de proyectos, de las cuales el 50% se encuentra en escrituración y el 50% restante en desarrollo. Los 13 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 72%, lo cual indica un nivel de madurez adecuado del stock de entrega inmediata. Por otro lado, los 13 proyectos en desarrollo presentan un avance de ventas del 31% acorde a lo esperado y en línea con el avance de construcción para estos proyectos.

El portfolio en Perú presenta 22 etapas de proyectos, de las cuales 18 corresponden a proyectos de departamentos y 4 a proyectos de casas. De los proyectos de departamentos, 6 de ellos se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 93%, lo que demuestra una interesante velocidad de ventas y el dinamismo del sector en este país. Por otro lado, los 12 proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en ventas del 43% acorde a lo esperado y en línea con el avance de construcción para estos proyectos.



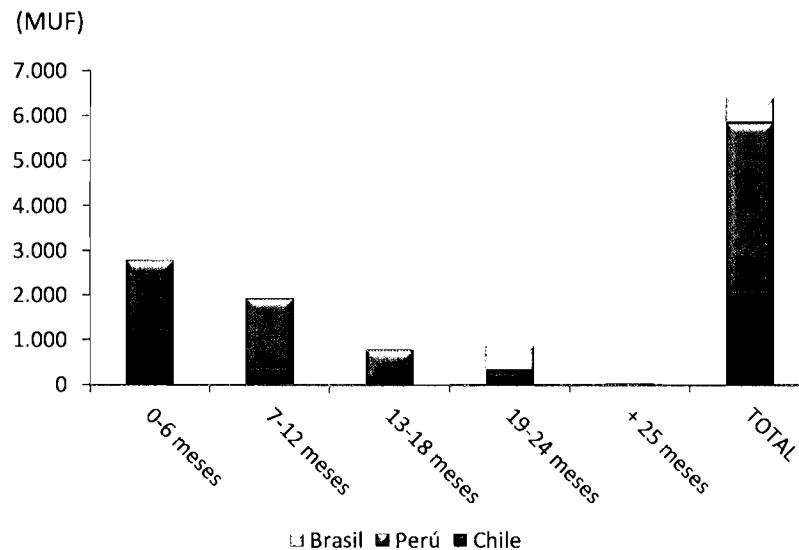
Respecto al portfolio de proyectos de casas, Perú presenta 4 etapas de proyectos, de las cuales 1 se encuentra en escrituración con un avance en ventas del 100% y otras 3 etapas de proyectos se encuentran en desarrollo con un avance en ventas del 82% superior a lo esperado para este tipo de proyectos.

Por último, el portfolio en Brasil presenta 3 proyectos, los cuales se encuentran actualmente en desarrollo. Uno de los proyectos se encuentra en construcción con un avance en ventas del 100% y los otros dos se encuentran en etapa de preventa y se estarán lanzando a la venta en el segundo y tercer trimestre de este año.

En relación a los proyectos comerciales, el portfolio presenta dos proyectos en Chile, uno de ellos de oficinas y otro de apart-hotel. El primero de ellos se encuentra escriturando desde hace más de un año y tiene un saldo de 672 m2 disponibles, mientras que el otro proyecto se encuentra en desarrollo y se encuentra con una promesa de compraventa por el 100% del inmueble.

B) BACKLOG DEL STOCK DE PROMESAS AL 31 MARZO 2012

El siguiente gráfico representa cuando las promesas en el portfolio al 31 marzo 2012 están disponibles a escriturar. El gráfico considera proyectos habitacionales y no incluye las promesas de proyectos en escrituración en el portfolio.





C) ESCRITURAS Y PROMESAS

	ESCRITURACIÓN			PROMESAS NETAS		
	1T12	1T11	% Var.	1T12	1T11	% Var.
MUF						
-Chile	472	1.162	-59%	1.072	1.164	-8%
-Perú	187	110	70%	990	568	74%
-Brasil	-	-	-	4	285	-99%
TOTAL	659	1.272	-48%	2.066	2.017	2%
Unidades						
-Chile	264	685	-61%	558	587	-5%
-Perú	141	122	16%	661	462	43%
-Brasil	-	-	-	2	127	-98%
TOTAL	405	807	-50%	1.221	1.176	4%
Precio Promedio (UF)						
-Chile	1.788	1.696	5%	1.922	1.983	-3%
-Perú	1.327	901	47%	1.498	1.230	22%
-Brasil	-	-	-	1.858	2.242	-17%
TOTAL	3.115	2.598	20%	1.692	5.454	-69%
Original Chile						
-MUF	37	481	-92%	37	13	181%
-MT2	577	7.660	-92%	577	198	191%

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

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

El primer trimestre de 2012 presenta una disminución del 48% en el nivel de escrituración (medido en UF) respecto de igual periodo en el año 2011. Esta disminución se presenta principalmente en Chile donde la escrituración disminuyó en 59%, de MUF 1.162 a MUF 472, compensado por el desempeño de Perú que aumentó un 70% desde MUF 110 a MMUF 187.

Las promesas presentan un aumento de 2% respecto de igual periodo en 2011. Este efecto se explica por una disminución en Chile del 8%, un aumento del 74% en Perú y una disminución en Brasil debido a que en el primer trimestre de 2012 no existían proyectos en venta.

En relación a los precios promedio de las unidades prometadas, se observan precios relativamente estables en Chile y un aumento importante en Perú de 22% acorde con el dinamismo que presenta la industria en este país.



C) ESCRITURAS Y PROMESAS (CONT.)

ESCRITURAS					
	1T12		1T11		Var. 1T12/1T11 MUF 100%
	MUF 100%	% Paz (MUF)	MUF 100%	% Paz (MUF)	
CHILE	472	352	1.162	584	-59%
PERÚ	187	78	110	51	70%
BRASIL	0	0	0	0	-
TOTAL	659	430	1.272	636	-48%
	% Paz	65%	% Paz	50%	

PROMESAS NETAS					
	1T12		1T11		Var. 1T12/1T11 MUF 100%
	MUF 100%	% Paz (MUF)	MUF 100%	% Paz (MUF)	
CHILE	1.072	881	1.164	605	-8%
PERÚ	990	405	568	225	74%
BRASIL	4	2	285	142	-99%
TOTAL	2.066	1.287	2.017	973	2%
	% Paz	62%	% Paz	48%	



D) LANZAMIENTOS

Durante el primer trimestre de 2012, se lanzaron 6 proyectos (3 en Chile y 3 en Perú), que representan una venta potencial de MUF 2.335.

EMERALD - CHILE



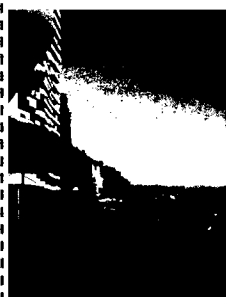
Ubicación	Nuñoa, Santiago
Venta Potencial	MUF 531
Unidades	207
Fechas:	
- Lanzamiento	- marzo 2012
- Inicio construcción	- marzo 2010 (inicio de re-construcción)
- Inicio escrituración (estimada)	- marzo 2012

NUEVO PORTUGAL 2 - CHILE



Ubicación	Santiago Centro
Venta Potencial	MUF 349
Unidades	225
Fechas:	
- Lanzamiento	- marzo 2012
- Inicio construcción (estimada)	- agosto 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- mayo 2014

TERRAZA PACÍFICO - CHILE



Ubicación	Concón
Venta Potencial	MUF 619
Unidades	151
Fechas:	
- Lanzamiento	- febrero 2012
- Inicio construcción (estimada)	- enero 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- mayo 2013



ATE - LAS TORRES (ETAPA 1) - PERÚ



Ubicación	Ate, Lima
Venta Potencial	MUF 116
Unidades	124
Fechas:	
- Lanzamiento	- marzo 2012
- Inicio construcción (estimada)	- septiembre 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- abril 2014

AREQUIPA PROYECTO 2 - PERÚ



Ubicación	Cercado de Lima
Venta Potencial	MUF 440
Unidades	245
Fechas:	
- Lanzamiento	- febrero 2012
- Inicio construcción (estimada)	- noviembre 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- septiembre 2014

CUIDAD NUEVA (ETAPA 3) - PERÚ



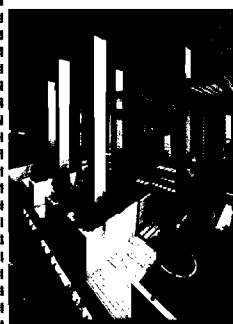
Ubicación	Callao, Lima
Venta Potencial	MUF 280
Unidades	238
Fechas:	
- Lanzamiento	- enero 2012
- Inicio construcción (estimada)	- agosto 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- octubre 2012



E) INICIOS DE CONSTRUCCIÓN

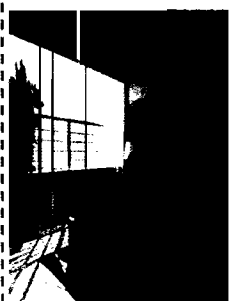
Durante el primer trimestre de 2012, se inició la construcción de 5 proyectos (4 en Chile y 1 en Perú), que representan una venta potencial de MUF 2.596.

CONEXIÓN (EXPRESIÓN PAZ) - CHILE



Ubicación	Santiago Centro
Venta Potencial	MUF 635
Unidades	472
Fechas:	
- Lanzamiento	- octubre 2011
- Inicio construcción	- febrero 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- noviembre 2013

CREACIÓN (EXPRESIÓN PAZ) - CHILE



Ubicación	Santiago Centro
Venta Potencial	MUF 602
Unidades	403
Fechas:	
- Lanzamiento	- octubre 2011
- Inicio construcción	- febrero 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- febrero 2014

EVOLUCIÓN - ETAPA 1 (EXPRESIÓN PAZ) - CHILE



Ubicación	Santiago Centro
Venta Potencial	MUF 591
Unidades	391
Fechas:	
- Lanzamiento	- octubre 2011
- Inicio construcción	- febrero 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- marzo 2014



SENSACIÓN - CHILE



Ubicación	Santiago Centro
Venta Potencial	MUF 502
Unidades	329
Fechas:	
- Lanzamiento	- abril 2012
- Inicio construcción	- enero 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- enero 2014

CIUDAD NUEVA (ETAPA 1) - PERÚ



Ubicación	Callao, Lima
Venta Potencial	MUF 266
Unidades	226
Fechas:	
- Lanzamiento	- mayo 2011
- Inicio construcción	- marzo 2012
- Inicio escrituración (estimada)	- abril 2014



F) INICIOS DE ESCRITURACIÓN

Durante el primer trimestre de 2012, se inició la escrituración de 3 proyectos (2 en Chile y 1 en Perú), que representan una venta potencial de MUF 1.382.

EMERALD - CHILE



Ubicación	Nuñoa, Santiago
Venta Potencial	MUF 531
Unidades	207
Fechas:	
- Lanzamiento	- marzo 2012
- Inicio construcción	- marzo 2010 (inicio de re-construcción)
- Inicio escrituración	- marzo 2012

BUENVIVIR CARRASCAL - CHILE



Ubicación	Quinta Normal, Santiago
Venta Potencial	MUF 266
Unidades	240
Fechas:	
- Lanzamiento	- junio 2010
- Inicio construcción	- julio 2010
- Inicio escrituración	- marzo 2012

ÚNICO (ETAPA 2) - PERÚ



Ubicación	Breña, Lima
Venta Potencial	MUF 585
Unidades	459
Fechas:	
- Lanzamiento	- mayo 2010
- Inicio construcción	- noviembre 2010
- Inicio escrituración	- marzo 2012



G) BANCO DE TERRENOS

Paz presenta al 31 de marzo de 2012 un banco de 30 terrenos que representan el desarrollo potencial de 50 Etapas de proyectos con una capacidad constructiva de 16.447 unidades. Estos terrenos tiene un valor contable histórico de compra de aproximadamente MUF 2.169

La siguiente tabla presenta el detalle del banco terrenos al 31 de marzo 2012:

	# Terrenos	# de Etapas	UN	Valor Terreno (UF)
Chile	22	28	5.796	1.457.979
Perú	6	20	9.874	553.528
Brasil	2	2	777	157.061
TOTAL	30	50	16.447	2.168.568

*Terrenos comprados



4. Análisis Estado de Situación Financiera e Indicadores Financieras



4. ANÁLISIS ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA E INDICADORES FINANCIEROS

A) RESUMEN ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Millones de CLP)	31 de marzo 2012	31 de diciembre 2011	%var.
Activos corrientes	159.965	163.338	-2%
Activos no corrientes	95.403	93.028	3%
ACTIVOS	255.368	256.366	0%
Pasivos corrientes	85.629	86.292	-1%
Pasivos no corrientes	89.962	90.245	0%
Total Pasivos	175.591	176.537	-1%
Patrimonio atribuible a los propietarios del controlador	77.013	78.600	-2%
Participaciones no controladoras	2.764	1.229	125%
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	255.368	256.366	0%
DEUDA FINANCIERA NETA			
Caja & equivalentes	17.521	17.215	2%
Deuda financiera	121.930	114.986	6%
Corto plazo	62.455	63.916	-2%
Largo plazo	59.475	51.070	16%
Deuda financiera neta	104.409	97.771	7%

ACTIVOS

Los activos totales del balance de Paz alcanzaron los MM\$255.368 al 31 de marzo de 2012, cifra relativamente estable comparada con los MM\$256.366 que se registró al 31 de diciembre de 2011.

Los activos corrientes disminuyeron 2%, alcanzando a MM\$159.965 al 31 de marzo de 2012. El principal ítem de activos corresponde a inventarios, obras en curso, e inmuebles destinados a futuros proyectos, alcanzando un total de MM\$183.081. El aumento de inventario corresponde principalmente al aumento de obras en curso, compensado con una disminución de los inmuebles disponibles para la venta.

Comparativo a diciembre 2011, los activos corrientes disminuyeron principalmente por un menor nivel de inventarios, básicamente inmuebles para la venta, disminución de las cuentas por cobrar de empresas relacionadas y deudores comerciales.

Los activos no corrientes aumentaron un 2,6% por el incremento de los otros activos no financieros no corrientes, particularmente mayores obras en curso por MM\$ 4.581, compensados con una disminución de las cuentas por pagar de entidades relacionadas. Cabe mencionar, que no ha habido cambios en la política de créditos o pagos.

El efectivo y efectivo equivalente aumentó 2% con respecto al 31 de diciembre 2011.



PASIVOS Y PATRIMONIO

Los pasivos totales del balance de Paz alcanzan a MM\$175.591 al 31 de marzo de 2012, comparativamente equivalentes con los MM\$ 176.537 al 31 de diciembre del 2011. Esta pequeña variación se explica principalmente por el aumento de los otros pasivos financieros no corrientes relacionados con el financiamiento de los proyectos en construcción y por el aumento de los otros pasivos no financieros corrientes que presentan los anticipos recibidos de clientes por promesas de compraventa de inmuebles. Ambos incrementos tienen una relación directa con el aumento del volumen de negocios que viene demostrando la compañía. Este efecto es compensado por la disminución de todos los otros rubros del pasivo.

El pasivo está compuesto principalmente por pasivos financieros corrientes y no corrientes relacionados con líneas de crédito de construcción y financiamiento para la compra de terrenos los que alcanzan MM\$121.930 al 31 de marzo 2012, cifra superior a los MM\$114.986 al 31 de diciembre 2011. Este aumento está relacionado con un mayor nivel de proyectos en construcción y con el incremento de las obras en curso del activo.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar disminuyen en un 13% respecto de igual periodo del año anterior, en tanto las cuentas por pagar a entidades relacionadas disminuyen en un 78%.

Por otro lado, las otras provisiones corrientes disminuyen un 50% debido al pago de las remuneraciones variables dentro del periodo y a la disminución de otras provisiones, entre ellas la provisión por garantía legal.

En tanto, los otros pasivos no financieros corrientes y no corrientes, los cuales representan los anticipos recibidos de clientes por promesas de compraventa de inmuebles, presentan un incremento neto de MM\$ 2.827 consecuente con el mayor nivel de operación en los tres países.

Dentro de los pasivos no corrientes se observan disminuciones de las cuentas por pagar no corrientes en un 16% y de las cuentas por pagar con entidades relacionadas no corrientes en un 42%.

El patrimonio total de Paz asciende a MM\$79.777 al 31 de marzo 2012, alcanzando a MM\$77.013 el patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora. La variación del patrimonio comparativo a diciembre 2011 se explica principalmente por la pérdida en el primer trimestre del año y por la conversión de las filiales en el extranjero.



B) INDICADORES FINANCIEROS

		mar-12	dic-11
Liquidez corriente	Veces	1,87	1,89
Razón ácida	Veces	0,44	0,46
Capital de trabajo	M\$	74.335.418	77.045.409
Razón endeudamiento	Veces	2,20	2,21
Deuda corto plazo/ deuda total	%	48,77%	48,88%
Deuda largo plazo/ deuda total	%	51,23%	51,12%
Rotación de inventarios	Veces	0,09	0,51
Permanencia de inventarios	Días	1.032	700
		mar-12	mar-11
Rentabilidad patrimonio	%	-0,98%	0,99%
Rentabilidad activo	%	-0,31%	0,32%
Rentabilidad activos operacionales	%	-0,40%	0,50%
Cobertura Gastos Financieros	Veces	-0,30	2,51
Utilidad por acción	\$	-2,45	3,74

LIQUIDEZ

La liquidez fue de 1,87 veces a marzo 2012, cifra levemente inferior a la liquidez al cierre de diciembre 2011 que fue de 1,89 veces. Esta variación en el indicador se vio generada en parte por una disminución en los pasivos corrientes de 1%, explicados principalmente por el aumento de otros pasivos no financieros corrientes (ingresos diferidos por promesas de compraventa) y también en parte por la disminución de los activos corrientes de 2% explicados principalmente por la variación de los inventarios, las cuentas por cobrar con entidades relacionadas y los deudores comerciales.

RAZON ACIDA

La razón ácida se mantuvo estable a 0,44 al 31 de marzo de 2012, en relación a marzo 2011, cuando el ratio alcanzó 0,46.

CAPITAL DE TRABAJO

El capital de trabajo de la Sociedad es positivo por M\$74.335.418 al 31 de marzo de 2012, en el ejercicio anterior terminado al 31 de marzo de 2011 fue positivo por M\$77.045.409. La disminución se explica por la disminución de los activos corrientes en un 2,1% respecto de los pasivos corrientes que disminuyen un 0,8%.

LEVERAGE

El leverage total a marzo 2012 fue de 2,20 veces, levemente menor que las 2,21 veces presentado en diciembre 2011. Esta variación se explica por la disminución de las cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar entidades relacionadas tanto corrientes como no corrientes.

LEVERAGE FINANCIERO

El endeudamiento financiero al 31 de marzo de 2012 alcanzó a MM\$121.930, obteniendo un leverage financiero de 1,53 veces. Esta cifra es mayor que el leverage obtenido a diciembre 2011 que fue de 1,44 veces, debido principalmente a un crecimiento de los otros pasivos financieros no corrientes relacionados con el inicio de construcción de nuevos proyectos.

RENTABILIDAD PATRIMONIO

La rentabilidad del patrimonio fue negativa al 31 de marzo de 2012, e incluye el resultado obtenido producto de las inversiones en el negocio inmobiliario. El patrimonio promedio está calculado según el criterio establecido en la norma de carácter general nº118.



RENTABILIDAD ACTIVO

La rentabilidad del activo total y del activo operacional a marzo de 2012 fueron negativas dado la pérdida operacional del ejercicio.

RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS (ROS)

La rentabilidad sobre ventas a marzo de 2012 fue negativa dado la pérdida del ejercicio.

MESES PARA AGOTAR STOCK

Al 31 de marzo de 2012, el (MAS) alcanzó 18 meses en Chile, mientras que en Perú para departamentos alcanzo los 15 meses y para casas 2 meses. Esto se compara con los 12 meses en Chile, los 16 en Perú Departamentos y 10 en Perú Casas registrados al 31 de marzo de 2011.

El indicador de los meses para agotar stock (MAS) es determinado dividiendo el stock disponible por ventas (en unidades) calculado en función a un promedio móvil de 6 meses alcanzó. La cantidad incluida como stock incluye las unidades totales de los proyectos menos las unidades prometadas y escrituradas, es decir el stock disponible para la venta. A su vez, la venta incorpora todas las unidades prometadas en el periodo. Este incremento se debe a la mayor cantidad de lanzamientos realizados en el trimestre y se encuentra dentro de los niveles planificados para la compañía.