

MEMORIA

2021

ANUAL



# Identificación de la Sociedad

---



Razón Social	: Paz Corp S.A. (“Paz Corp” o la “Compañía”)
Rut	: 76.488.180-K
Inscripción en el registro de valores	: N° 944
Nemotécnico para Bolsa de Valores	: PAZ
Domicilio legal	: Santiago de Chile
Dirección	: Apoquindo 4501, piso 21, Las Condes, Santiago
Teléfono	: (56-2) 22 863 5000
Fax	: (56-2) 22 863 5555
Sitio Web	: <a href="http://www.paz.cl">www.paz.cl</a>
E-Mail	: <a href="mailto:accionistas@pazcorp.cl">accionistas@pazcorp.cl</a>
Registro de accionistas	: Depósito Central de Valores (DCV)
Auditores Externos	: EY Limitada
Clasificadores de Riesgo	: Feller Rate Clasificadores de Riesgo Limitada ICR Chile Clasificadora de Riesgo Limitada
Sistema de Prevención del Delito	: <a href="mailto:prevenciondedelitos@pazcorp.cl">prevenciondedelitos@pazcorp.cl</a>
Asesores Legales	: Carey y Compañía Limitada

Sociedad anónima abierta constituida por escritura pública de fecha 20 de enero de 2006, otorgada en la notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, cuyo extracto autorizado fue inscrito a fojas 10.582, N°7.134, del Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2006 y publicado en el Diario Oficial N°38.416 de fecha viernes 17 de marzo de 2006. Su capital social se encuentra dividido en 283.369.203 acciones nominativas, ordinarias, de igual valor cada una, de una misma serie y sin valor nominal.

# Contenidos

---

## 01

### Presentación

- 1.1 Carta del Presidente / 05

## 02

### La Empresa

- 2.1 Visión / Valores / 08
- 2.2 Pilares del negocio / 09
- 2.3 Ámbito de negocios / 10
- 2.4 Estructura societaria / 11
- 2.5 Propiedad e instalaciones / 12
- 2.6 Principales proveedores y clientes / 13
- 2.7 Negocio internacional / 14
- 2.8 Historia de la Compañía / 16
- 2.9 Hitos 2021 / 17
- 2.10 Proyectos destacados / 18

## 05

### Propiedad

- 5.1 Control de la Sociedad / 45
- 5.2 Estructura de la propiedad / 46
- 5.3 Títulos accionarios / 47

## 03

### Organización

- 3.1 Directorio / 21
- 3.2 Administración / 23
- 3.3 Nuestra gente / 25
- 3.4 Gobierno corporativo / 28
- 3.5 Políticas de inversión y financiamiento / 30

## 06

### Resultados

- 6.1 Desempeño de la Compañía / 49
- 6.2 Backlog de promesas / 51
- 6.3 Indicadores de actividad / 52
- 6.4 Escrituras y promesas / 54
- 6.5 Lanzamientos de venta / 55
- 6.6 Inicios de construcción / 56
- 6.7 Inicios de escrituración / 57
- 6.8 Banco de terrenos / 58

## 04

### Desarrollo sostenible

- 4.1 Introducción / 32
- 4.2 Sostenibilidad en cifras / 33
- 4.3 Impactos / 34
- 4.4 Cuidando nuestra gente / 35
- 4.5 Capacitaciones / 39
- 4.6 Beneficios / 41
- 4.7 Certificaciones / 43

## 07

### Información financiera

- 7.1 Balance / 60
- 7.2 Estado de resultados / 61
- 7.3 Indicadores financieros / 62
- 7.4 Estado de Cambio en el Patrimonio / 63
- 7.5 Estado de flujo de efectivo / 65
- 7.6 Hechos relevantes / 66
- 7.7 Información bursátil / 68
- 7.8 Factores de riesgo / 70
- 7.9 Declaración de responsabilidad / 85

# 01

## Presentación

1.1. Carta del Presidente / 05

# Carta del Presidente

## Estimados accionistas:

Me dirijo a ustedes para presentarles la Memoria 2021 de Paz Corp, donde revisamos la gestión de la Compañía durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre pasado.

El 2021 fue un año en que pusimos en práctica todo lo aprendido en el 2020 sobre los desafíos de convivir con la pandemia. Además, se dieron importantes señales de normalización para la industria y también para la Compañía. Las necesidades de nuestros clientes cambiaron, revalorizando fuertemente la importancia que le asignan a sus viviendas, fenómeno que no solo se ha visto en Chile y Perú sino que, también, a nivel mundial.

En Chile, las ventas del mercado inmobiliario -medida en UF- registraron un aumento de 32,5%, superando los niveles del año 2019 e incluso los del 2015. Nuestros clientes mantuvieron su interés por compra de viviendas a un ritmo sostenido, junto con una redefinición de la manera en que desean vivir y trabajar. Percibimos que ésa será una tendencia de largo plazo que junto con el crecimiento demográfico, el déficit habitacional existente, las presiones migratorias y la revalorización por la vivienda, se traducirán en importantes oportunidades de crecimiento para Paz Corp.

Durante el año nos enfocamos en ayudar a nuestros clientes a concretar sus deseos de comprar un inmueble en un contexto económico y político complejo. Se presentaron variables que dificultaron el acceso a la vivienda: aumentos en costos de construcción, alta inflación, alza en las tasas de interés y mayores restricciones al financiamiento hipotecario. Así, entre otras iniciativas, pusimos en marcha Full Flex, programa creado a la medida de las necesidades de nuestros clientes, ofreciendo descuentos atractivos y facilidades para el financiamiento.

Además, inauguramos nuestro Centro de Inversión para acercar proyectos más afines a clientes que buscan una inversión inmobiliaria. En él entregamos asesoría tanto a nuevos inversionistas como a expertos. El centro, atendido por asesores especializados, logró concentrar un importante flujo de las cotizaciones y ventas de la Compañía.

El 2021 fue un año en el que recuperamos las utilidades por sobre los MM\$ 20.000. Éstas alcanzaron MM\$ 23.041, un aumento del 138% respecto al año anterior, mientras que el EBITDA fue de MM\$ 33.989, un 166% mayor al del 2020. Los ingresos del año fueron MM\$ 105.529, que representan un crecimiento del 82% en relación al periodo antecesor, y el margen bruto creció de 34,7% a 37,3%.

El 2021 fue un año en el que **recuperamos las utilidades por sobre los MM\$ 20.000.** Éstas alcanzaron MM\$ 23.041, un aumento del 138% respecto al año anterior, mientras que el EBITDA fue de MM\$ 33.989, un 166% mayor al del 2020.





Nuestra estrategia seguirá enfocada en lo que sabemos hacer bien: el **desarrollo de proyectos de calidad y en ubicaciones céntricas**, que es donde nuestros clientes quieren vivir.

Estas cifras dan cuenta de una estrategia enfocada en ofrecer proyectos en muy buenas ubicaciones, con una atractiva arquitectura y calidad de construcción, diversidad de opciones en cuanto a precio, tipologías y fechas de entrega, y un servicio de postventa efectivo y profesional. Todo con el objetivo de ofrecer a nuestros clientes una solución habitacional que se adapte a sus necesidades, que sabemos evolucionan en el tiempo.

Esta estrategia nos posiciona como una de las empresas líderes en la industria, lo que a su vez se ve reflejado en nuestros resultados. Esto ha sido gracias a nuestro constante sentido de adaptación, un enfoque de crecimiento prudente y una búsqueda de rentabilidad sostenible en el tiempo. A ello se suma la permanente confianza de nuestros clientes,

quienes respaldan el compromiso de Paz Corp por desarrollar viviendas con un enfoque innovador, de calidad y eficiente.

En el plano internacional, en 2021 nuestra filial peruana Paz-Centenario continuó fortaleciéndose. El portafolio en ese país contó con 13 proyectos de los cuales 11 corresponden a departamentos y dos a casas, los que mostraron una positiva recepción por parte de nuestros clientes, con buenos índices de venta y promesas por el equivalente a MUF 1.386, un crecimiento de 35% respecto del año anterior. A su vez, el 50% de participación que tenemos en esta filial, aportó con una utilidad de MM\$ 726. Ello es un hito importante y consecuencia de un cambio de estrategia impulsado hace 4 años atrás, cuando decidimos enfocarnos exclusivamente en edificios de departamentos en Lima, en buenas ubicaciones y con altos estándares de calidad.

Este 2022 se vislumbra como un año con nuevos desafíos, pero nuestra visión de largo plazo respecto del mercado inmobiliario tanto en Chile como en Perú es positivo, pese a la incertidumbre económica y política. En esta línea, nuestra estrategia seguirá

enfocada en lo que sabemos hacer bien: el desarrollo de proyectos de calidad en ubicaciones céntricas, que es donde nuestros clientes quieren vivir. Adicionalmente, continuaremos atentos a sus necesidades, respondiendo a una creciente tendencia por vivir en viviendas nuevas y modernas. Nuestro portafolio de 26 proyectos en Chile y 13 en Perú, más los nuevos proyectos que esperamos iniciar durante el año 2022, nos posiciona de una buena manera para aprovechar estas oportunidades.

Finalmente, quiero agradecer en nombre del Directorio a nuestros clientes, proveedores y accionistas por su permanente confianza. De la misma manera, quiero destacar el gran trabajo de todo el equipo de Paz Corp. Ellos son el eje principal de la Compañía, quienes con su creatividad y profesionalismo, han hecho posible el cierre de un importante y exitoso año. Sin duda, en 2022 seguirán siendo el engranaje principal de nuestra gestión.



**Ariel Magendzo Weinberger**  
Presidente

# 02

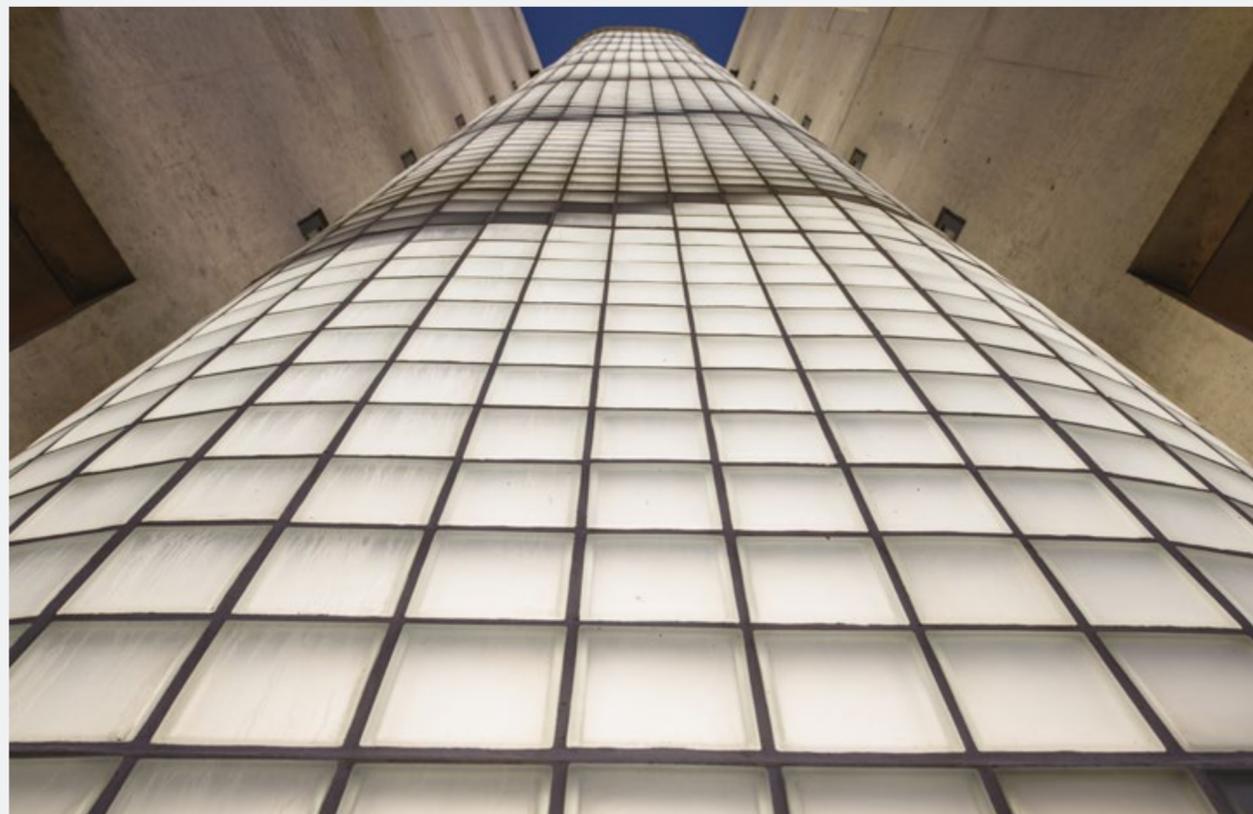
## La Empresa

- 2.1. Visión / Valores / 08
- 2.2. Pilares del negocio / 09
- 2.3. Ámbito de negocios / 10
- 2.4. Estructura societaria / 11
- 2.5. Propiedad e instalaciones / 12
- 2.6. Principales proveedores y clientes / 13
- 2.7. Negocio internacional / 14
- 2.8. Historia de la Compañía / 16
- 2.9. Hitos 2021 / 17
- 2.10. Proyectos destacados / 18

# Visión Valores

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

La empresa busca además, asegurar de manera sostenible una creación de valor económico atractiva para sus accionistas y ser percibida como una buena alternativa de inversión en el sector inmobiliario en Chile.



# Pilares del negocio



## Personas

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

## Alta 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. Escuchamos a nuestros clientes con el propósito de concretar su propia definición de calidad.

## Estabilidad

Buscamos asegurar un negocio estable, capaz de generar valor independiente de los ciclos económicos. Para eso hemos diversificado nuestros ingresos, internacionalizando nuestras operaciones en Perú, y contamos con una estructura liviana y flexible, que puede adaptarse con velocidad a los cambios de la industria. También, hemos definido volúmenes de negocio para cada mercado, coherentes con un crecimiento prudente y sostenible. Asimismo, trabajamos para mantener nuestro liderazgo en calidad, de manera de ser la primera preferencia de los clientes.

## Foco en el cliente

Nos esforzamos en conocer a fondo a nuestros clientes, estando 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 ello estamos constantemente innovando, buscando ofrecer 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 la sala de ventas a adquirir uno de nuestros proyectos, hasta que regresa para iniciar un nuevo proceso de compra.

## 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.

# Ámbito de negocios

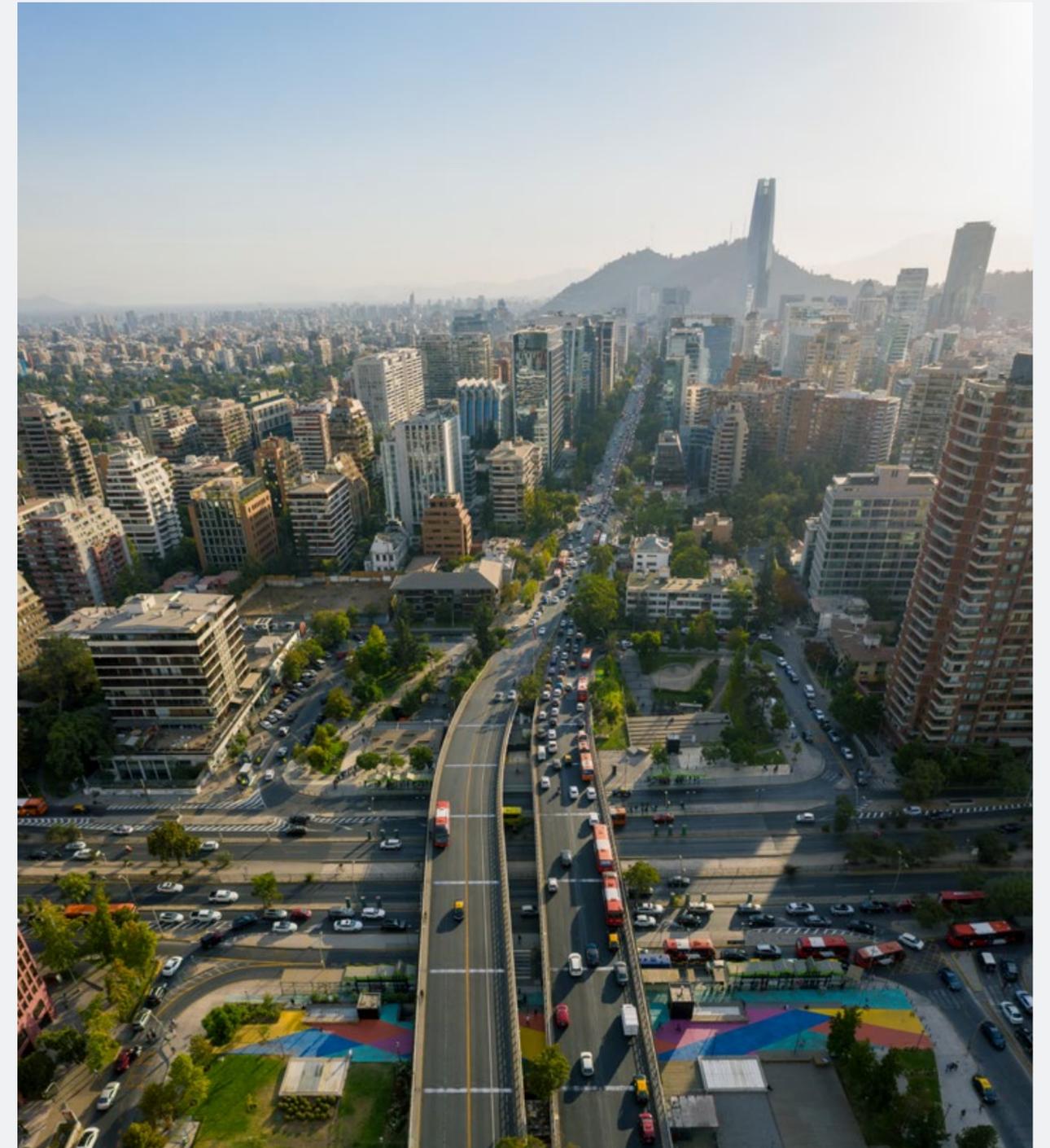
---

Paz Corp es una empresa inmobiliaria chilena con presencia en Chile y Perú. Nos respalda una trayectoria de más de 60 años en el desarrollo de viviendas con un enfoque en la innovación, calidad y eficiencia. Desde nuestra apertura a la Bolsa en 2006, hemos concretado más de 37 mil viviendas.

La Compañía presenta un modelo de negocio integrado que contempla diversas etapas: la evaluación y compra de terrenos, el diseño arquitectónico, la gestión inmobiliaria, la construcción, la comercialización y el servicio de post venta. La madurez conseguida a lo largo de nuestra trayectoria nos ha permitido ejercer el negocio inmobiliario bajo una eficiente gestión e integración de nuestras actividades, consolidándonos como una de las principales compañías de la industria.

Paz Corp ha establecido un plan de negocios a largo plazo que busca crear valor económico para sus

accionistas y asegurar estabilidad en los flujos en una industria naturalmente cíclica. Esta estrategia busca ofrecer a nuestros clientes un portfolio diversificado de proyectos inmobiliarios el cual se construye en base al profundo conocimiento que hemos adquirido de las necesidades habitacionales de nuestros clientes. A la vez, intentamos tener un portfolio conservador de manera de evitar una exposición muy vulnerable a los ciclos económicos que presenta la industria. Nos enfocamos en el diseño y construcción de viviendas innovadoras y de calidad, manteniendo una alta eficiencia operacional, privilegiando comunas con infraestructura y servicios consolidados, y que cuenten con una densidad poblacional relevante. De esta manera buscamos que nuestros proyectos logren velocidades de venta atractivas. A su vez contamos con una estructura organizacional liviana y eficiente, lo que nos permite generar márgenes interesantes y responder de manera oportuna a diferentes ciclos económicos.



# Estructura societaria

Paz Corp S.A. posee una estructura societaria que permite un eficiente control sobre la gestión funcional, legal, contable y financiera de sus proyectos, y donde cada línea de negocios tiene una clara identificación con la estructura societaria definida.



**Paz Corp S.A.**

**Inversiones Paz  
Perú SpA**

**Inmobiliaria  
Paz SpA**

**Constructora  
Paz SpA**

**Paz Servicios  
Profesionales SpA**

# Propiedad e instalaciones

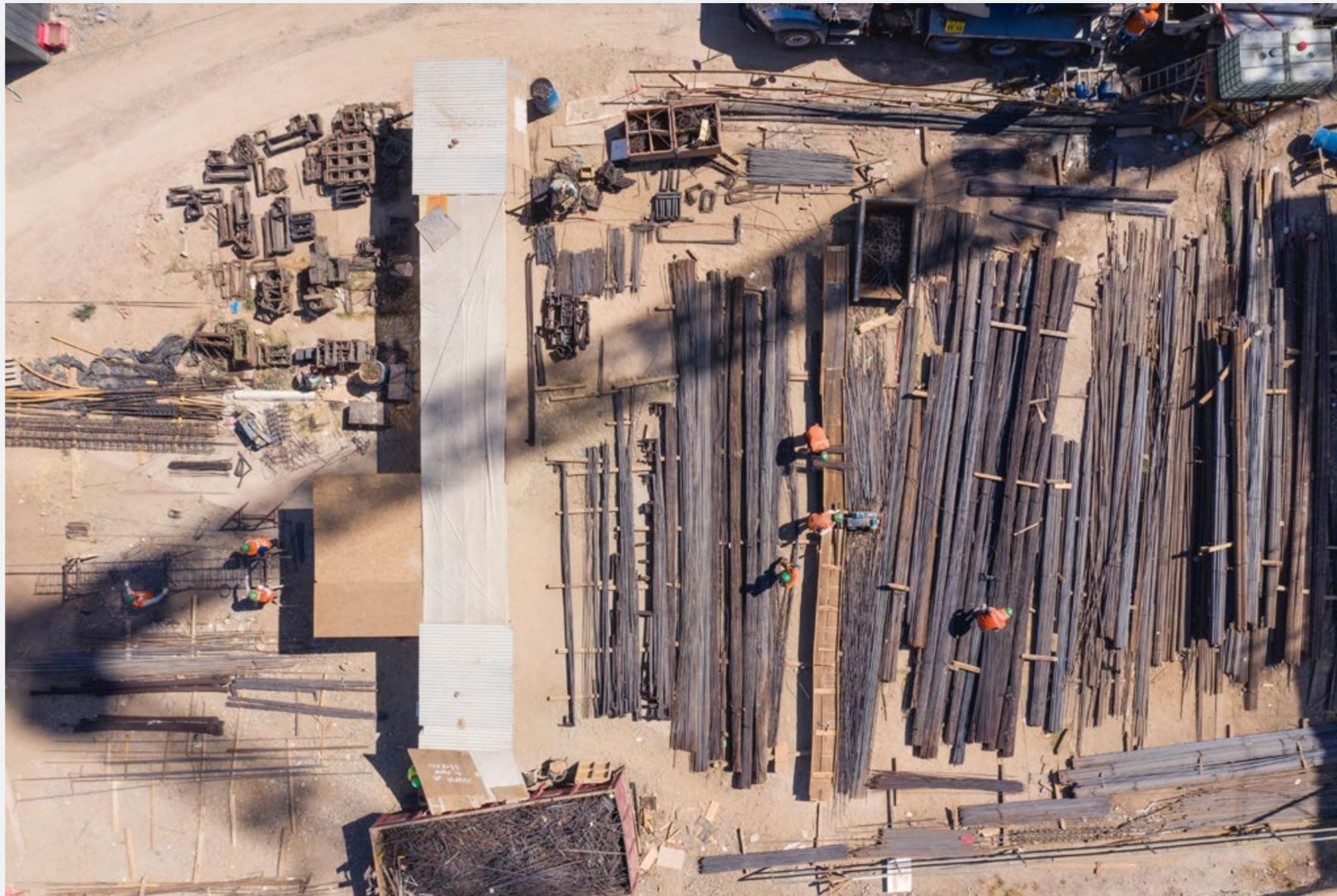
---

La Compañía no cuenta con inversiones significativas en propiedades, plantas, equipos o instalaciones necesarias para su proceso de desarrollo y/o comercialización de bienes raíces, con excepción del banco de terrenos en Chile y Perú, cuyo costo histórico de compra alcanza las MUF 7.947 (ver página 59).



# Principales proveedores y clientes

---



Los principales proveedores de Paz Corp S.A. y sus filiales en 2021 fueron: Comercial A y B Ltda., Hormigones Bicentenario S.A., Construmart S.A., Sodimac S.A., Grúas M10, Fabrimetal S.A., Heavenward Ascensores S.A., Feltrex S.A., Comercial MK Ltda., Polifusión S.A., Carpenter S.A., Melón Hormigones S.A., Metalúrgica Silcosil Ltda., Sociedad Pétreos S.A., Teka Chile S.A., Budnik y Laissle Ltda., Fábrica de Puertas Itma Galaz y Tefra Proyectos S.A.

Respecto de la identificación de nuestros principales clientes, el modelo de negocios de Paz Corp implica una alta atomización de éstos. Dado lo anterior, durante el 2021 solo existió un cliente que concentró individualmente más del 10% de los ingresos de la Compañía.

# Negocio internacional

---

Paz Corp S.A. internacionalizó sus operaciones, exportando su experiencia y conocimiento del negocio a Perú en 2008.

El sector inmobiliario residencial en Perú es considerado un sector dinámico y relevante de la economía de dicho país, 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 inversión. A lo anterior se suma el progresivo acceso al financiamiento hipotecario por parte de los segmentos medios y un déficit de viviendas en un entorno de crecimiento relevante de la clase media de la población.





## Perú

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

Desde 2008 Paz Centenario S.A. se ha posicionado como una de las principales inmobiliarias del país, gracias al desarrollo de proyectos de vivienda vertical (departamentos) para la clase media en los conos urbanos de Lima.

Durante el año 2021 la economía peruana creció un 13,3%, esto luego de haber experimentado una contracción de 11,0% en 2020 producto de la pandemia del Covid-19. De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística e Informática del Perú, los sectores más destacados fueron Manufactura y Construcción, con crecimientos de 17,7% y 34,7%, respectivamente. Por su parte, Minería e Hidrocarburos creció 7,5%.

De acuerdo al estudio del “Info Inmobiliario de Perú”, durante 2021 se vendieron 11.587 viviendas nuevas en Lima Metropolitana y el Callao, un aumento de 8,4% respecto del año 2020. Esta variación evidencia una paulatina recuperación de los efectos de la crisis sanitaria que ha experimentado el país desde marzo de 2020. Por otro lado, la oferta de viviendas llegó a 22.199 unidades, un 6,4% inferior al cierre de 2020.

Durante el año 2021, Paz Centenario prometió 618 unidades, un aumento de 27,4% respecto de 2020. En este periodo la Compañía comenzó la entrega de 4 proyectos, con un total de 538 inmuebles. En cuanto a inicios de venta, Paz Centenario lanzó a la venta 3 proyectos en Lima, que suman 706 unidades.

Al cierre del periodo 2021, Paz Centenario contaba con un portafolio de 11 proyectos de departamentos y 2 de casas. De los 11 proyectos de departamentos, 9 corresponden a la nueva generación de viviendas en altura, ubicadas en zonas céntricas de Lima, reforzando la consolidación de este tipo de proyectos en nuestro modelo de negocios.

# Historia de la Compañía

## 6 DÉCADAS DE HISTORIA

### 1960's

#### 1960-1969

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.

### 1970's

#### 1970-1979

Benjamín Paz concreta una sociedad con las familias Lería, Quemada y Laya y el grupo Zeldis, para trasladarse a construir a España. Se enfocan en la construcción de viviendas económicas y de lujo en Barcelona, donde llegan a ser la segunda empresa más importante de la industria, con más de 2.400 viviendas y 300 locales comerciales.

### 1980's

#### 1980-1989

En 1982 Benjamín Paz regresa a Chile y funda la Compañía. Edifica conjuntos de casas y pequeños edificios de departamentos orientados a los segmentos medios, además de galpones industriales y proyectos de oficinas.

### 1990's

#### 1990-1999

Ingresa 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 Ilustre Municipalidad de Santiago y el Ministerio de Vivienda. Lo hace a través de la marca Paz-Froimovich.

Se convierte en una empresa pionera en el diseño de departamentos de calidad a precios accesibles para los segmentos medios.

### 2000's

#### 2000-2009

En 2006 Paz Corp S.A. nace como nueva sociedad matriz de la Compañía y es una de las primeras inmobiliarias nacionales en abrirse a la Bolsa de Santiago, colocando 25% de su propiedad.

En 2007 la Compañía realiza un exitoso aumento de capital por US\$ 40 millones para financiar su plan de expansión.

En 2008 ingresa a Perú a través de Paz Centenario S.A., en sociedad con Inversiones Centenario, compañía ligada al grupo Romero de Perú.

En 2009, a través de un aumento de capital por US\$ 34 millones, se incorpora a la propiedad de Paz Corp S.A. el fondo PLA Residential Fund III Chile, fondo administrado por Prudential Real Estate Investors.

### 2010's

#### 2010-2019

En 2010 Paz amplía su internacionalización, ingresando al mercado brasilero. La filial Paz Realty E P Ltda. opera en la ciudad de Sao Paulo mediante acuerdos de asociación con empresas locales.

En 2012, el fundador de Paz Corp, Benjamín Paz, entrega la presidencia de la Compañía y se consolida un Directorio altamente profesional. Ese mismo año comienza un importante proceso de reestructuración, enfocado principalmente en aumentar eficiencias y asegurar estabilidad de los flujos económicos en el largo plazo para crear valor a los accionistas.

Luego de que en 2015 el Directorio decidiera no continuar con el desarrollo de nuevos proyectos en Brasil, en 2019 finalizan las operaciones de la Compañía en ese país.

### 2020's

#### 2020-2021

En 2020 Paz Corp lanza su canal de venta a distancia, permitiendo a los clientes realizar el proceso de compra de inmuebles hasta el punto de la firma y pago de promesas de compraventa de forma completamente digital.

Tras un 2020 marcado por las restricciones a la movilidad y avance de obras producto de la pandemia ocasionada por el Covid-19, en 2021 Paz Corp retoma su estrategia de crecimiento prudente y con el objetivo de lograr una rentabilidad sostenible en el tiempo.

# Hitos 2021



## Utilidad de Paz Corp

Durante el año 2021 la Compañía obtuvo una utilidad de MM\$ 23.041, un aumento de 138,3% respecto del año 2020, explicado principalmente por un mayor volumen de escrituración en el segundo semestre de 2021, en línea con el plan de negocios de la Compañía, así como también por un mayor margen bruto, un menor ratio de GAV/Ingresos y un mejor resultado fuera de explotación.

## Promesas por MUF 7.183

Durante el año 2021 la Compañía prometió MUF 7.183, un incremento de 74,3% respecto del año anterior, un aumento consistente con la recuperación observada desde el segundo semestre de 2020, la que se mantuvo durante los primeros nueve meses de 2021.

## Backlog de Promesas de MUF 12.346

En línea con la recuperación observada en 2021, luego de un 2020 marcado por la pandemia del Covid-19, al 31 de diciembre de 2021 Paz Corp alcanzó un backlog consolidado de promesas de compraventa de MUF 12.346, lo que representa un aumento de 18,1% respecto de las MUF 10.451 registradas al cierre de 2020. De este total, se espera que MUF 5.177 aporten a los ingresos proporcionales de la Compañía en 2022.

## Consolidación de nuevos proyectos en Perú

En el mes de noviembre de 2021 se inició la entrega del primer proyecto de la nueva generación en Lima: Piazza (en el distrito de Pueblo Libre) con una venta potencial neta de IGV de MUF 437 y 220 unidades. Con esto, Paz Centenario contribuyó una positiva utilidad de MM\$ 726 al resultado de Paz Corp. A su vez, nuestra filial lanzó a la venta tres proyectos de departamentos en Lima, pertenecientes a una nueva generación de edificios, ubicados en terrenos estratégicos en distritos consolidados de la ciudad de Lima. Estos proyectos corresponden a Amalfi ubicado en el distrito de San Miguel y los proyectos Savia y Magnolia en Pueblo Libre, los que representan una venta potencial neta de IGV de MUF 1.784 y 706 unidades.

# Proyectos destacados



## Chile

### Edificio Revelación (Santiago Centro, Santiago)

Durante el tercer trimestre de 2021, la Compañía inició la entrega del proyecto Edificio Revelación, ubicado en el barrio oriente de Santiago Centro, a pasos de Avenida Santa Isabel y Portugal. Este proyecto cuenta con departamentos home studio, 1 y 2 dormitorios. El proyecto contempla un total de 500 unidades, con una venta potencial neta de IVA de MUF 1.246.



## Chile

### Edificio Caiquén (Estación Central, Santiago)

Durante el segundo trimestre de 2021, la Compañía inició la entrega del proyecto Edificio Caiquén, ubicado en la comuna de Estación Central, a pasos de las estaciones de metro de Las Rejas y Ecuador. El edificio destaca por una arquitectura de vanguardia y amplios espacios exteriores que permiten generosas áreas verdes, una atractiva luminosidad y grandes áreas de tránsito peatonal. Este proyecto cuenta con departamentos de 1 y 2 dormitorios, con un total de 391 unidades, y una venta potencial neta de IVA de MUF 810.



## Chile

### Edificio Seminario 850 (Ñuñoa, Santiago)

Durante el segundo trimestre de 2021, la Compañía inició la venta del proyecto Edificio Seminario 850, ubicado en la comuna de Ñuñoa, cercano al emblemático Barrio Italia y a pasos del metro Irrazaval y del Parque Bustamante. El edificio se compone de departamentos *home studio*, 1 y 2 dormitorios, con terminaciones modernas de gran calidad y atractivos espacios comunes. El proyecto contempla 364 unidades con una venta potencial neta de IVA de MUF 1.170.

# Proyectos destacados



## Chile

### Edificio Verdece 2 (Lo Barnechea, Santiago)

En el cuarto trimestre de 2021, la Compañía inició la venta de la segunda etapa del proyecto Edificio Verdece, en la comuna de Lo Barnechea. Este proyecto se ubica en el exclusivo barrio de La Dehesa, con gran conectividad y accesos a centros comerciales y servicios. El proyecto cuenta con un amplio parque privado de 5.800 metros cuadrados, y un total de 97 departamentos de 2 y 3 dormitorios, con una venta potencial neta de IVA de MUF 1.487.



## Perú

### Piazza (Pueblo Libre, Lima)

En el tercer trimestre de 2021, Paz Centenario inició la entrega del proyecto Piazza, ubicado en la zona de Pueblo Libre. El proyecto cuenta con 220 unidades, con departamentos de 1, 2 y 3 ambientes, y una venta potencial neta de IGV de MUF 437. Este proyecto marca un hito en la nueva generación de departamentos desarrollados por Paz Centenario, siendo el primer proyecto de este tipo en iniciar su entrega.



## Perú

### Amalfi (San Miguel, Lima)

Durante el segundo trimestre de 2021, Paz Centenario inició la venta del proyecto Amalfi en la zona de San Miguel. El proyecto contempla un total de 279 unidades de departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, con una venta potencial neta de IGV de MUF 650. Amalfi es un edificio ubicado frente al mar con vistas directas al océano Pacífico, que a la vez se encuentra en una zona céntrica de Lima. El proyecto pertenece a la nueva generación de departamentos desarrollados por Paz Centenario.

# 03

## Organización

- 3.1. Directorio / 21
- 3.2. Administración / 23
- 3.3. Nuestra gente / 25
- 3.4. Gobierno corporativo / 28
- 3.5. Políticas de inversión y financiamiento / 30

# Directorio



**Ariel Magendzo Weinberger.**

**PRESIDENTE**

Ingeniero Civil Industrial, Universidad de Chile  
MBA, Massachusetts Institute of Technology  
RUT: 6.229.344-6



**Enrique Bone Soto.**

**DIRECTOR**

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



**Karen Ergas Segal.**

**DIRECTOR**

Ingeniero Comercial, Universidad de Chile  
RUT: 9.613.197-6



**Francisco León Délano.**

**DIRECTOR**

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica  
de Chile. MBA, Harvard University  
RUT: 6.655.380-9



**Ricardo Paz Daniels.**

**DIRECTOR**

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



**Jennifer Soto Urra.**

**DIRECTOR**

Ingeniero Comercial, Universidad de Chile  
RUT: 10.984.260-5



**Salvador Valdés Correa.**

**DIRECTOR**

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

En la Junta Ordinaria de Accionistas efectuada el día 20 de abril de 2021 se renovó la totalidad del Directorio por un período de 3 años y, posteriormente en la sesión de directorio celebrada con esta misma fecha, se designó como presidente de la Compañía al señor Ariel Magendzo Weinberger. De los 7 directores electos, Karen Ergas, Jennifer Soto y Roberto Zahler fueron elegidos en calidad de independientes.



**Retribución Directorio**

**01-01-2021 Al 31-12-2021**

**01-01-2020 Al 31-12-2020**

Nombre	Cargo	Directorio M\$	Comité de directores M\$	Directorio M\$	Comité de directores M\$
Ariel Magendzo Weinberger <sup>(1)</sup>	Presidente	108.558	7.237	-	-
Enrique Bone Soto <sup>(2)</sup>	Director	49.712	10.037	88.620	8.862
Salvador Valdés Correa <sup>(3)</sup>	Director	16.693	5.565	26.586	8.862
Francisco León Délano	Director	30.112	10.037	26.586	8.862
Ricardo Paz Daniels	Director	30.112	10.037	26.586	8.862
Karen Ergas Segal	Director	30.112	10.037	26.586	8.862
Jennifer Soto Urra	Director	30.112	10.037	26.586	8.862
Roberto Zahler Mayanz <sup>(4)</sup>	Director	19.111	6.370	26.586	8.862
<b>TOTAL</b>		<b>314.522</b>	<b>69.357</b>	<b>248.136</b>	<b>62.034</b>

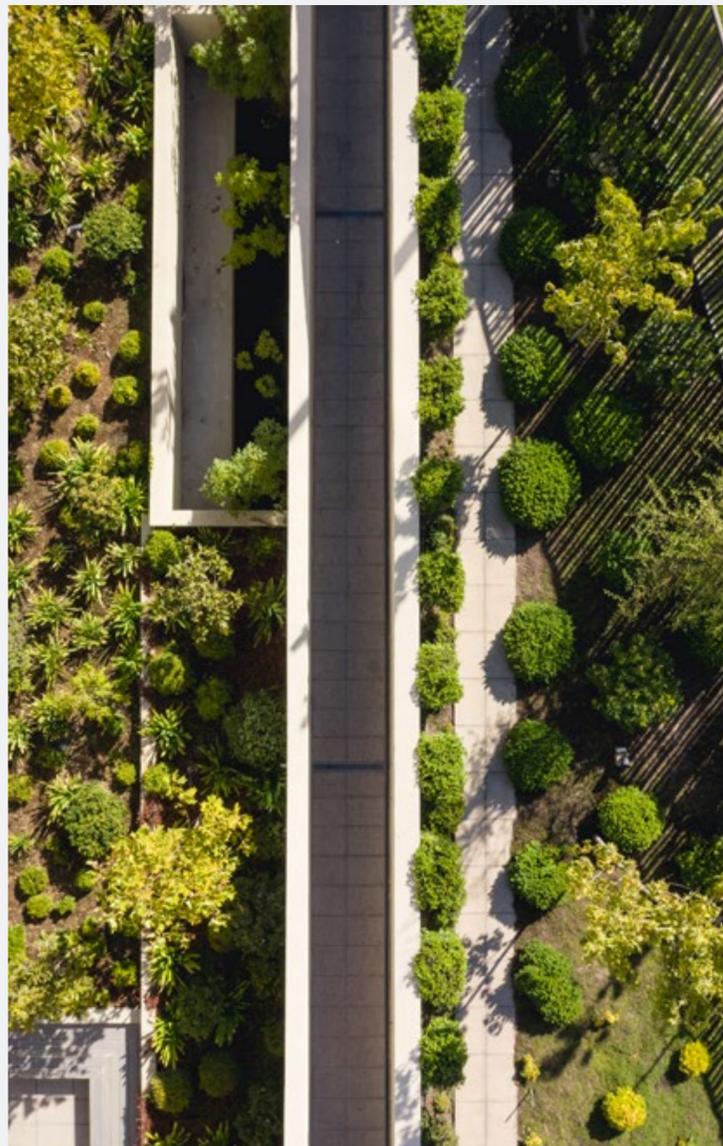
- (1) Electo como presidente de la Sociedad con fecha 20 de abril de 2021
- (2) Electo como director de la Sociedad con fecha 20 de abril de 2021. Hasta el 19 de abril 2021, fue presidente de la Sociedad.
- (3) Cargo vigente hasta el 19 de abril de 2021. Con fecha 5 de octubre de 2021 fue reelegido.
- (4) Cargo vigente hasta el 31 de agosto de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se provisionó el 0,95% y 0,55% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad para el presidente del Directorio según lo dispuesto en las "JOA 2021" y "JOA 2020" por M\$ 218.887 y M\$ 53.168, respectivamente. Este último fue cancelado en su totalidad el 30 de junio de 2021. Adicionalmente, se provisionó el componente variable anual para el resto de los directores equivalente a M\$ 50.890 según lo establecido por la "JOA 2021".

Dado lo anterior, los montos devengados con cargo en resultados para los ejercicios terminados 31 de diciembre de 2021 y 2020, por el concepto de remuneraciones al directorio, incluyendo el Plan de Incentivo antes señalados, ascienden a M\$ 653.656 y M\$ 363.338, respectivamente.

# Administración

---



## **César Barros S.**

### **GERENTE GENERAL**

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA, Massachusetts Institute of Technology  
RUT: 13.435.545-K

## **Ignacio Alarcón S.**

### **GERENTE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS**

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile. MSc in Marketing Management, University of Surrey  
RUT: 10.623.192-3

## **Isabel Martínez D.**

### **GERENTE DE ARQUITECTURA**

Arquitecta, Universidad de Chile  
RUT: 8.961.952-1

## **Jorge Molina L.**

### **GERENTE DE CONSTRUCCIÓN**

Ingeniero Constructor, Universidad Tecnológica Metropolitana  
RUT: 11.262.394-9

## **Daniel Sandoval M.**

### **GERENTE DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS**

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile  
RUT: 15.243.398-0

## **Claudia Zapata M.**

### **GERENTE COMERCIAL**

Ingeniera Comercial, Universidad de Concepción. MBA, Pontificia Universidad Católica de Chile  
RUT: 12.182.825-1

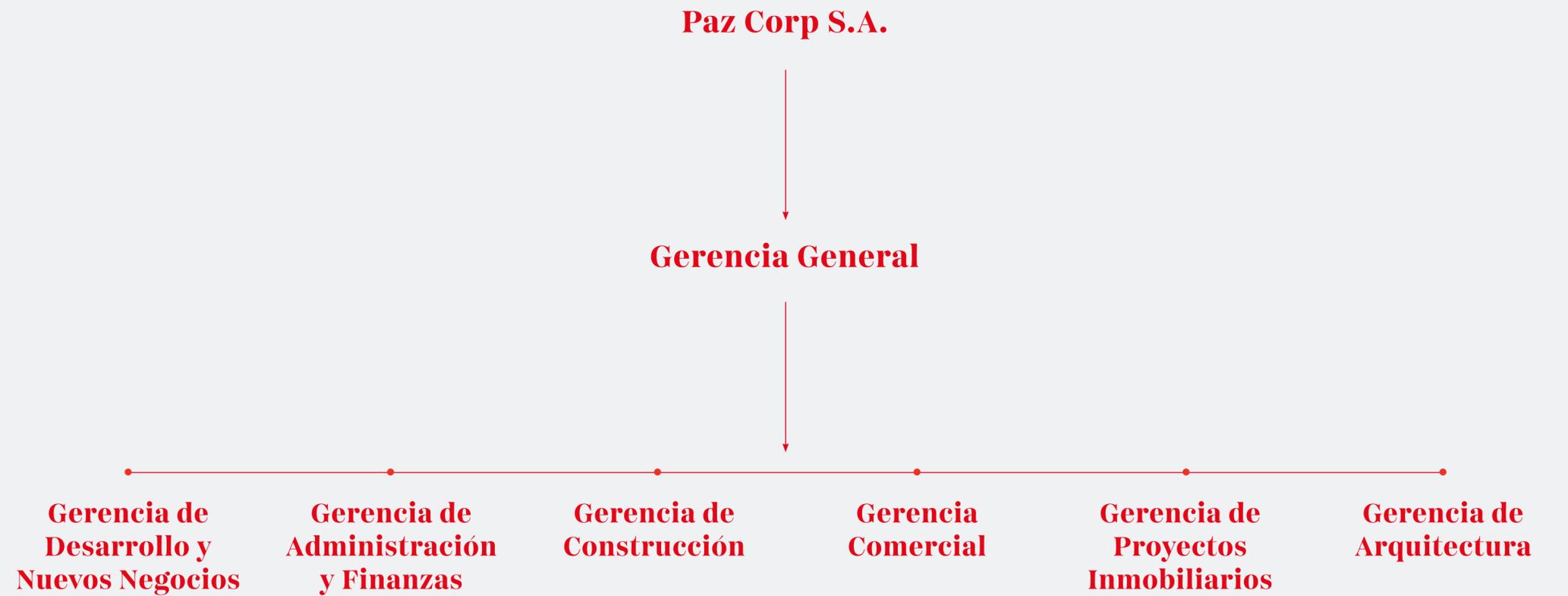
**Remuneraciones de la administración**

Las remuneraciones con cargo a resultado del equipo gerencial de Paz Corp S.A. ascienden a M\$ 1.529.893 y M\$ 1.689.800 por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, considerando 6 y 7 ejecutivos, respectivamente. Paz Corp S.A. y Subsidiarias tienen 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, los cuales se cancelan durante el primer trimestre del año siguiente de evaluación.

Adicionalmente, para los ejecutivos principales de la Sociedad se ha establecido un bono de retención cuyo cargo a resultado es por M\$ 279.647 y M\$ 187.374 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Con fecha 6 de septiembre de 2016, la Sociedad acordó otorgar a su ex Gerente General un plan de incentivo para el período comprendido entre el 6 de septiembre de 2016 y el 6 de septiembre de 2020, el cual estaba basado en 7.040.480 acciones de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se ha generado un cargo a resultado por este concepto de M\$ 256.467 y un abono de M\$ 170.261, respectivamente según se detalla en Nota N° 24. Al 31 de diciembre de 2021 este plan se encuentra devengado y pagado en su totalidad.

**Organigrama**



# Nuestra Gente

## 31-12-2021

País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	6	136	1.092	1.234	1.312
Perú	1	72	-	73	72
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>208</b>	<b>1.092</b>	<b>1.307</b>	<b>1.384</b>

## 31-12-2020

País	Gerentes y principales ejecutivos	Profesionales, técnicos y vendedores	Trabajadores de la construcción y otros	Total	Promedio del período
Chile	7	130	1.093	1.230	1.235
Perú	1	67	-	68	69
Brasil	-	-	-	-	3
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>197</b>	<b>1.093</b>	<b>1.298</b>	<b>1.307</b>

## Diversidad Directorio Chile



Diversidad Organización Chile	Alta Gerencia		Gerencia		Jefatura		Operario		Fuerza de venta		Administrativo y Auxiliar		Otros profesionales		Otros técnicos		Total		Total General
	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	
Número de personas por género	2	4	6	13	15	31	189	591	20	13	31	46	30	64	37	142	330	904	1.234
<b>Número de personas por nacionalidad</b>																			
Chilena	2	4	6	13	15	31	149	453	17	10	28	41	30	63	37	134	284	749	1.033
Extranjera	-	-	-	-	-	-	40	138	3	3	3	5	-	1	-	8	46	155	201
<b>Número de personas por rango etáreo</b>																			
Menor 30 años	-	-	-	-	-	1	26	138	1	2	15	9	9	13	8	11	59	174	233
Entre 30 y 40 años	-	1	2	4	6	9	56	147	11	1	4	13	11	29	13	44	103	248	351
Entre 41 y 50 años	1	2	4	6	8	16	47	126	3	6	7	12	8	15	7	44	85	227	312
Entre 51 y 60 años	1	1	-	1	1	4	52	120	4	3	5	6	2	6	8	31	73	172	245
Entre 61 y 70 años	-	-	-	2	-	1	8	50	1	1	-	5	-	1	1	12	10	72	82
Mayor a 70 años	-	-	-	-	-	-	-	10	-	-	-	1	-	-	-	-	-	11	11
<b>Número de personas por rango de antigüedad</b>																			
Menor a 3 años	-	1	1	1	2	5	186	566	7	3	21	41	12	23	17	77	246	717	963
Entre 3 y 6 años	-	0	-	3	5	6	2	11	6	6	5	2	6	17	4	21	28	66	94
Entre 6 y 9 años	-	0	2	1	2	13	1	2	6	1	1	2	3	13	6	23	21	55	76
Entre 9 y 12 años	-	2	2	3	3	5	-	12	-	2	1	1	2	8	3	15	11	48	59
Mayor a 12 años	2	1	1	5	3	2	-	-	1	1	3	-	7	3	7	6	24	18	42

### Diversidad Organización Chile

	Alta Gerencia		Gerencia		Jefatura		Operario		Fuerza de venta		Administrativo y Auxiliar		Otros profesionales		Otros técnicos		Total		Total General
	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	
Número de personas en situación de discapacidad	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	1	1	-	-	-	1	1	9	10
<b>Formalidad laboral (por tipo de contrato)</b>																			
Plazo indefinido	2	4	5	13	15	30	2	28	17	12	18	5	27	55	31	77	117	224	341
Plazo fijo	-	-	1	-	-	-	-	1	3	1	-	-	2	3	1	2	7	7	14
Por obra o faena	-	-	-	-	-	1	187	562	-	-	13	41	1	6	5	63	206	673	879
Prestadores de servicios a honorarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Brecha salarial por género</b>																			
Media de Brecha Salarial	64%		67%		98%		83%		85%		100%		97%		106%		98%		98%
Mediana de Brecha Salarial	59%		76%		92%		81%		67%		107%		100%		109%		90%		90%

Metodología propuesta en Norma de Carácter General 461 de la CMF.

# Gobierno corporativo



En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de abril de 2021, se aprobó otorgar una remuneración bruta fija mensual de UF 90 para cada miembro del Directorio, y de UF 450 para el Presidente del Directorio. Adicionalmente, se acordó una remuneración variable anual para el Presidente del Directorio equivalente al 0,95% de las utilidades líquidas anuales de la Sociedad, la que se otorgará siempre y cuando el porcentaje de Retorno sobre Patrimonio de la Sociedad, según conste en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021 sea mayor o igual a 5%; y un componente variable anual para los demás directores que se otorgará siempre y cuando la utilidad anual de la Sociedad supere los MM\$ 20.000. Para esto, dicha remuneración anual variable se calculará para que cada director reciba el equivalente a 1 dieta mensual adicional de UF 90 por cada MM\$ 1.000 o fracción proporcional de utilidad que excedan los MM \$20.000. Con todo, esta compensación no podrá exceder los UF 540.

Asimismo, se aprobó otorgar una remuneración bruta fija mensual ascendente a UF 30 para cada miembro del Comité de Directores, incluido su Presidente. Misma remuneración fue acordada para cada director que fuese miembro de algún comité de la Sociedad, definido por el Directorio, distinto al Comité de Directores del artículo 50 bis de la Ley

sobre Sociedades Anónimas, no siendo acumulativo cuando algún director participase en dos o más comités de la Sociedad.

## Comité de Directores

El Comité de Directores de Paz Corp S.A. fue elegido en sesión de directorio el 20 de abril de 2021 por un período de 3 años. Quedó compuesto por los directores Francisco León Délano, Karen Ergas Segal y Roberto Zahler Mayanz, estos dos últimos en calidad de independientes y asumiendo Francisco León Délano como Presidente. Con la renuncia del director Roberto Zahler Mayanz, en sesión de Directorio de 31 de agosto de 2021, se acordó nombrar a la directora independiente Jennifer Soto Urra como su reemplazante en el Comité de Directores, quedando finalmente compuesto por Francisco León Délano, Karen Ergas Segal y Jennifer Soto Urra, estas dos últimas en calidad de independiente y Francisco León Délano como su presidente.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 20 de abril de 2021, se aprobó la cantidad de UF 3.000 como presupuesto de gastos para el funcionamiento del Comité de Directores para el período que va desde abril de 2021 hasta marzo de 2022.

## Actividades del Comité de Directores

Durante 2021, 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 N°18.046 sobre Sociedades Anónimas. Entre otras temáticas, el Comité de Directores 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 las que se refiere el Título XVI de la Ley N°18.046 sobre Sociedades Anónimas, emitiendo informes al directorio al respecto; (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 carta de control interno emitida por los auditores externos.

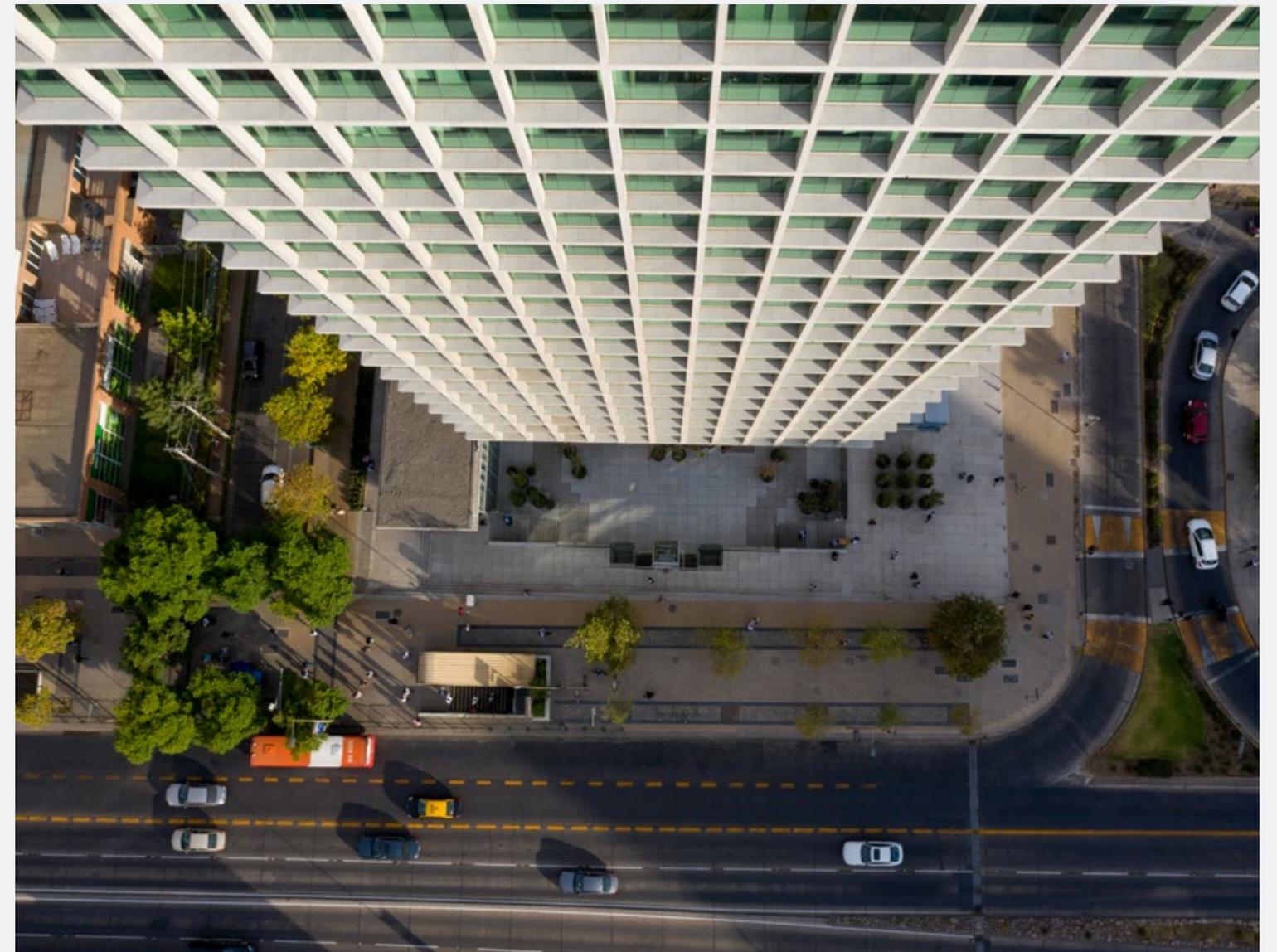
Asimismo, el Comité de Directores revisó otras materias que le fueron encomendadas por el directorio, tales como el programa anual de trabajo de la empresa de auditores externos y el seguimiento al mismo, entre otros asuntos relacionados con el perfeccionamiento del gobierno corporativo de la Sociedad.

### Comité de Riesgos y Asuntos Afines

El Comité de Riesgos y Asuntos Afines de Paz Corp S.A. fue elegido en sesión de directorio el 20 de abril de 2021 por un periodo de 3 años. Quedó compuesto por los directores Enrique Bone Soto, Ricardo Paz Daniels, Ariel Magendzo Weinberger y Jennifer Soto Urra, asumiendo Enrique Bone Soto como su presidente. Con la renuncia del señor Roberto Zahler Mayanz al directorio de la Sociedad, el Directorio nombró al señor Salvador Valdés Correa en su reemplazo, pasando la directora Jennifer Soto Urra a integrar el Comité de Directores y el señor Valdés el cupo vacante en el Comité de Riesgos y Asuntos Afines. En consecuencia, el Comité de Riesgos y Asuntos Afines de Paz Corp S.A. quedó compuesto por los directores Enrique Bone Soto, Ricardo Paz Daniels, Ariel Magendzo Weinberger y Salvador Valdés Correa, asumiendo Enrique Bone Soto como su presidente

### Actividades del Comité de Riesgos y Asuntos Afines

El Comité de Riesgos y Asuntos Afines se abocó al conocimiento de (i) el análisis y mejora del funcionamiento de auditoría interna, revisión de los informes de auditoría interna y seguimiento del plan anual del auditor interno; (ii) análisis y mitigación de riesgos de la Sociedad, y revisión y preparación de protocolos basados en los riesgos identificados; (iii) la revisión de la Norma de Carácter General N°385 emitida por la CMF, y la evaluación e implementación de mejoras en base a dicha norma; (iv) la planificación anual de auditoría interna basada en la matriz de riesgos; (v) la coordinación de trabajo con la unidad de gestión de riesgos de la Sociedad; (vi) la revisión de las distintas políticas y normas de organización interna de la Sociedad, referidas a asuntos tales como ciberseguridad, ética y buenas prácticas corporativas, donaciones, diversidad e inclusión, y responsabilidad social empresarial, y (vii) en general, las posibilidades de mejora en el control de los procesos y protocolos internos de la Sociedad.



# Políticas 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 proyectos inmobiliarios y la estructura de financiamiento que los sostiene, de manera de minimizar desequilibrios de flujos y el costo de capital.

La Compañía precisa en su plan de negocios la inversión requerida y aporte monetario necesario para cumplir con la compra de terrenos y el desarrollo de proyectos, procurando mantener una posición de caja conservadora que permita administrar la volatilidad que pueden presentar los mercados financieros en el corto plazo. El plan de inversión de cada proyecto, así como el financiamiento bancario necesario, es definido antes de su comienzo, asegurando de esta forma que se dispone de todos los recursos 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 ri-

guroso sobre el ciclo de utilización y generación de caja. Con la finalidad de estimar las necesidades de caja futuras, 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 la actualización de proyecciones trimestrales.

La política de inversión de Paz Corp S.A. se basa principalmente en la adquisición de terrenos y en el avance de obras que permitan el desarrollo de los proyectos habitacionales.

Los terrenos son generalmente financiados entre 50% y 80% a través de créditos de largo plazo u otras operaciones con instituciones financieras. Los proyectos de desarrollo típicamente se costean con 35% de capital propio, 10% proviene de los ingresos de preventa y 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, las que se van amortizando con el avance de las escrituraciones.



# 04

## Desarrollo sostenible

- 4.1. Introducción / 32
- 4.2. Sostenibilidad en cifras / 33
- 4.3. Impactos / 34
- 4.4. Cuidando a nuestra gente / 35
- 4.5. Capacitaciones / 40
- 4.6. Beneficios / 42
- 4.7. Certificaciones / 44

# Introducción

---

A partir del periodo 2021, Paz Corp ha asumido el desafío de visibilizar su desempeño y compromiso en materias de sostenibilidad, avanzando hacia la implementación de la Norma de Carácter General 461 de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), que incorpora temáticas de sostenibilidad y gobierno corporativo en la Memoria Anual.



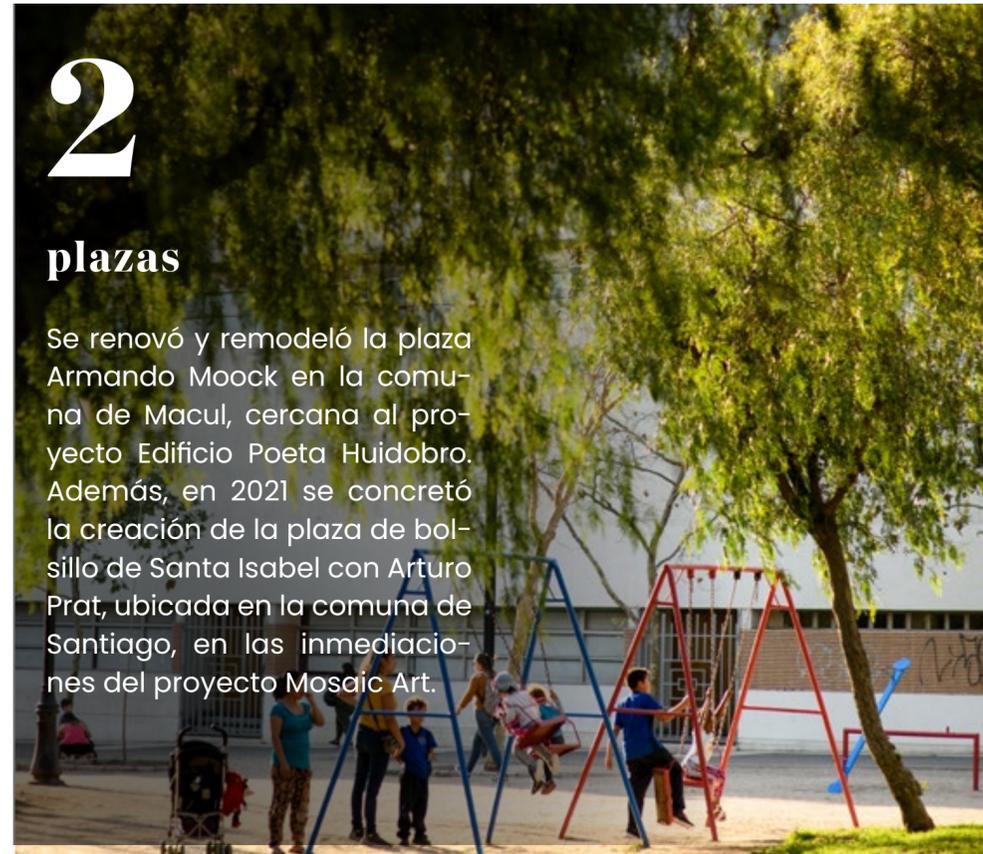
# Sostenibilidad en cifras



## 24,1

**hectáreas reforestadas**

En 2021 la Compañía ejecutó la reforestación de 24,1 hectáreas y sustituyó 28 calefactores a leña por equipos eléctricos libres de emisiones.



## 2

**plazas**

Se renovó y remodeló la plaza Armando Mook en la comuna de Macul, cercana al proyecto Edificio Poeta Huidobro. Además, en 2021 se concretó la creación de la plaza de bolsillo de Santa Isabel con Arturo Prat, ubicada en la comuna de Santiago, en las inmediaciones del proyecto Mosaic Art.



## 240

**árboles plantados**

Se plantaron 240 árboles en la comuna de Independencia, en el espacio público circundante al proyecto Edificio Carrión.



## 0

**accidentes**

El proyecto Edificio Zorzal en la comuna de Estación Central fue reconocido por la Asociación Chilena de Seguridad (ACHS) por tener cero accidentes en 2021, por segundo año consecutivo.

# Impactos

# 22.313

toneladas de residuos

# 4

millones de m<sup>3</sup> de agua potable

# 276

MW/h de electricidad

La Compañía es consciente de que su actividad de construcción genera un impacto en el medio ambiente, por lo que trabajamos continuamente en medirlo y mitigarlo. En 2021 la actividad de la construcción, desarrollada a través de la filial Constructora Paz SpA, generó 22.313 toneladas de residuos, compuestos por residuos mezclados de construcción y demolición. Así también, esta actividad consumió 4.025 miles de m<sup>3</sup> de agua potable, y 276 MW/h de electricidad.

Además de las medidas de mitigación descritas en puntos anteriores, la Compañía también participa de diversas iniciativas relacionadas al reciclaje de residuos de construcción, con el fin tanto de disminuir su impacto en el medio ambiente como el de educar y promover el reciclaje en colaboradores y comunidades. Es así como en 2021 Paz participó de las siguientes iniciativas:



### Primavera Viva Open Kennedy

Nos encargamos de acopiar y reciclar materiales de construcción en contenedores ubicados en acceso a obras Paz, obteniendo cerca de 600 kg, estos residuos se transformaron en esculturas las cuales fueron exhibidas en el Mall Open Kennedy junto a la artista Angelito Peñaranda, colectivo CIAN y Alcaldesa de la IM Las Condes.



### Campaña Reciclaje Paz IM Stgo

Junto a la Ilustre Municipalidad de Santiago se realizó campaña de reciclaje, disponiendo de contenedores con segmentación y retiro de residuos como botellas, latas, papel, cartón y botellas de vidrio. REDUCE-REUTILIZA-RECICLA



### Plástico Vegetal Tierra

Proyecto en el que buscamos instalar el concepto de economía circular en la Compañía, educando a nuestros colaboradores en materias de reciclaje. SEPARAR-APLSTAR-ECONOMÍA CIRCULAR

# Cuidando a nuestra gente

Una labor fundamental de Paz es el resguardo de la seguridad de las personas que trabajan en sus obras, oficinas y salas de venta, sean estos colaboradores directos o contratistas. Por esta razón, el área de Prevención de Riesgos desarrolla una fuerte labor en la capacitación y prevención de accidentes y enfermedades profesionales.



**Capacitación**



**Prevención de accidentes**



**Enfermedades profesionales**



# 2,30%

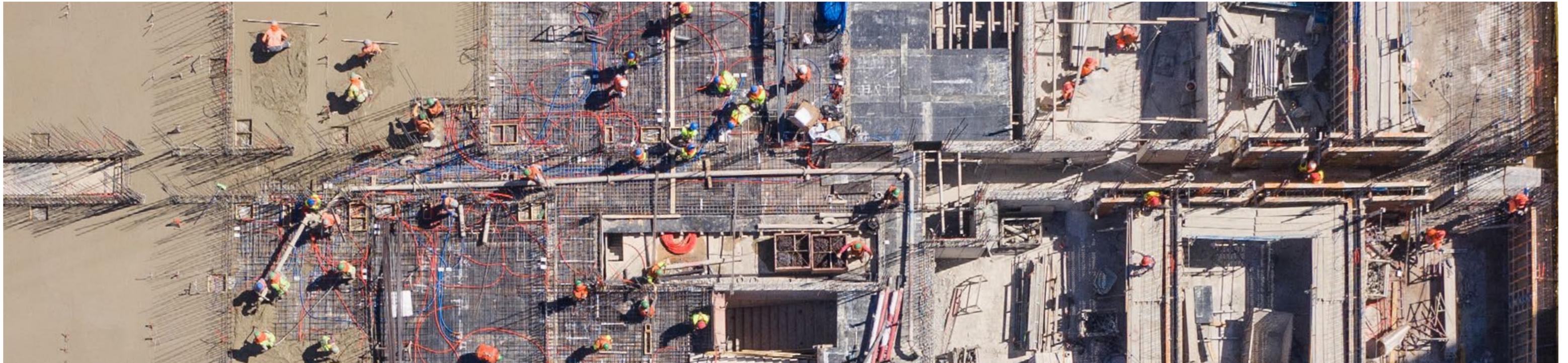
Tasa de  
accidentabilidad  
Constructora Paz

## Filosofía de trabajo y resultados

En materia de Seguridad y Salud Ocupacional, la Compañía define que para lograr una gestión oportuna y eficiente es indispensable basar nuestro trabajo en el Liderazgo Visible de Directivos y Profesionales, así como también asumir el compromiso gerencial y conformar una estructura sólida de profesionales de Prevención de Riesgos que permitan desarrollar herramientas de gestión e instaurar una cultura de seguridad en la Organización. Todo lo anteriormente descrito, se plasma en un Sistema de Gestión de Seguridad, Salud Ocupacional y Medio Ambiente planificado, permanente y dinámico con un alto estándar de cumplimiento y exigencia.

En los últimos 3 años, Constructora Paz presenta indicadores estadísticos de accidentabilidad y siniestralidad, por debajo de las tasas nacionales del rubro Construcción y del Organismo Administrador, ACHS, siendo una de las empresas referentes del mercado.

Gracias a la baja tasa de siniestralidad trianual, la ACHS reconoció a Constructora Paz con una **histórica tasa de cotización adicional diferenciada de 0%**.





Durante el año 2021 se capacitaron el **89% de los Colaboradores** de Paz Servicios Profesionales en la actualización del Código de Ética y Buenas Prácticas.

#### **Acoso laboral y sexual**

La Compañía posee una cultura que es contraria a todo tipo de acoso, sea este de índole laboral, sexual, así también a cualquier acción de hostigamiento u agresión. De esta manera, Paz busca generar espacios de trabajo saludables y motivantes para la ejecución del trabajo diario y el desarrollo profesional de todos sus Colaboradores. Este compromiso se encuentra establecido en diferentes documentos oficiales que posee la Compañía, a saber, su Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad, el Código de Ética y Buenas Prácticas, Manual del Empleado y Política de Diversidad e Inclusión.

De la misma manera, la Compañía ha establecido una estructura de apoyo a la ética corporativa, la cual define los canales, etapas y niveles de actuación que deben activarse ante consultas y denuncias de distintos aspectos éticos, siendo las situaciones de acoso, en todas sus formas, una de las principalmente consideradas. Así mismo, esta estructura de apoyo a la ética corporativa es adicional y complementaria a lo establecido en la legislación vigente y sus etapas y plazos.

Durante el año 2021 se capacitaron el 89% de los colaboradores de Paz Servicios Profesionales en la actualización del Código de Ética y Buenas Prácticas. Durante el año 2021 no hubo denuncias de acoso reportadas.



**Gestión Covid-19 acreditada**

La Compañía cuenta con múltiples acreditaciones de sus protocolos Covid-19, en obras, oficinas y salas de venta, tanto por la CCHC y la ACHS, como por AENOR. Es así como en el periodo la Compañía realizó más de 6.200 test (antígenos y PCR) en sus obras, con una tasa de positividad de 1,6% en promedio en 2021. Además, AENOR certificó el protocolo Covid-19 de Paz por tercer año consecutivo.



**Protocolo psicosocial ISTAS 21**

En 2021 Constructora Paz realizó en lanzamiento de su Protocolo Psicosocial en 12 proyectos en ejecución, resultado 8 con riesgo bajo y 4 con riesgo medio. La Compañía genera recomendaciones para disminuir la incidencia de estrés laboral y los problemas de salud mental de manera continua.



**Prevención de uso de sustancias ilegales en obras**

Consciente de los riesgos que implica el consumo de alcohol y drogas en los lugares de trabajo, aumentando la probabilidad de accidentes, es que la Compañía cuenta con una política preventiva en sus obras, teniendo como objetivo principal fomentar una cultura preventiva de consumo, mediante un proceso continuo y sistemático de promoción de conductas de autocuidado, realización de actividades de sensibilización, incorporación de actividades de capacitación y finalmente, ejecutando pruebas aleatorias periódicas mediante dispositivos de alcotest y narcotest. En 2021 se realizaron más de 396 tests en los distintos proyectos de la Compañía, lo que ha permitido crear consciencia sobre este tema y a la vez disminuir significativamente el alto potencial de accidentes.

# Capacitaciones

En Paz comprendemos el valor del aprendizaje como una herramienta que permite mejorar en forma continua y mantener altos niveles de calidad y productividad. Consideramos que parte importante del aprendizaje se desarrolla en el trabajo diario, en las nuevas responsabilidades y los procesos de retroalimentación que realizan nuestros jefes y ejecutivos con sus equipos de trabajo.

De manera complementaria, capacitamos a nuestros colaboradores mediante acciones específicas como la asistencia a cursos, seminarios o diplomados, así como también, desarrollamos programas de capacitación masivos, destinados a áreas completas.

Este modelo nos permite desarrollar el capital humano de nuestros colaboradores, manteniendo actualizados nuestros conocimientos, pero buscando siempre el enfoque práctico de éstos.

## Horas destinadas a capacitación, por funciones

Funciones	Suma de Horas	Dotación	Promedio por Funciones
Alta Gerencia	14	6	2,3
Gerencia	55	19	2,9
Jefatura	99	46	2,2
Otros Profesionales	113	94	1,2
Otros Técnicos	3.850	178	21,6
Fuerza de Ventas	49	33	1,5
Administrativo	327	62	5,3
Auxiliar	1	16	0,1
Operario	5.520	780	7,1
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10.027</b>	<b>1.234</b>	<b>8,1</b>

# 10.027

horas de capacitación

# 749

Total de personal capacitado

# 61%

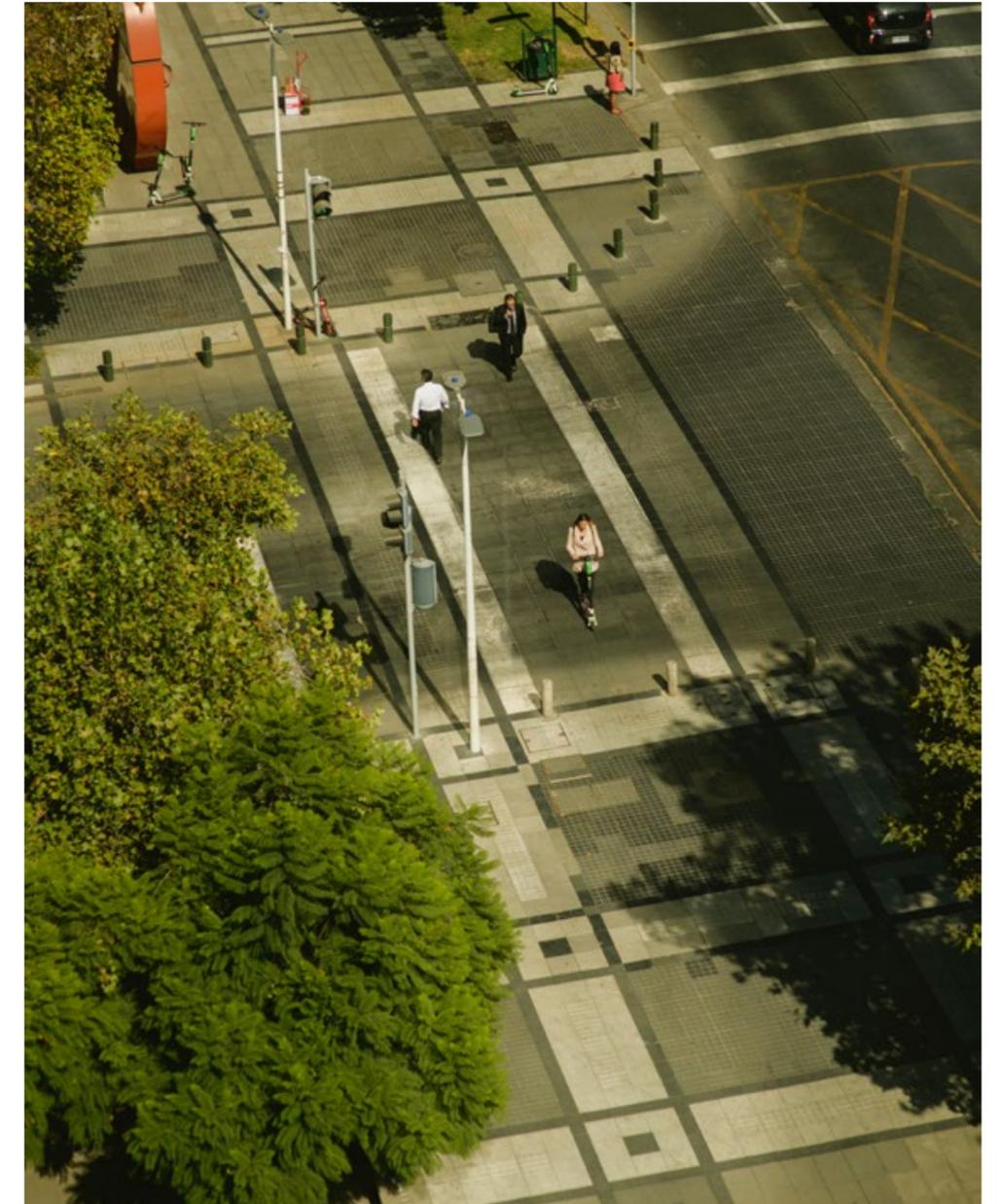
Porcentaje de la dotación total

**Horas destinadas a capacitación, por género**

	<b>Femenino</b>	<b>Masculino</b>
Promedio Horas Capacitado	3,46	9,83
Dotación	330	904

**Materias abordadas en capacitaciones**

<b>Funciones</b>	<b>Suma de Horas</b>
Técnicas de Prevención de Riesgos y Accidentes	5.400
Comunicación Efectiva y Resolución de Conflictos	2.280
Calidad de Servicio	1.560
Gestión Inmobiliaria	192
Procesos de Recursos Humanos	180
Diversidad e Inclusión	131
Aspectos Psicosociales	116
Protocolos de Protección Covid-19	91
Ofimática	30
Proyectos Inmobiliarios	34
Modernización Legislación Laboral	13
<b>TOTAL</b>	<b>10.027</b>



# Beneficios



Paz busca entregar un plan de beneficios útil y positivo para sus colaboradores, que los motive, favorezca el clima laboral y complemente la estructura salarial de la empresa, manteniendo su competitividad.

De esta manera, Paz pone a disposición de sus colaboradores una serie de beneficios, destacando:

- Seguro Complementario de Salud: Desde hace varios años contamos con un seguro de salud complementario que contempla, además un seguro de vida y seguro catastrófico. Este beneficio está disponible para todos quienes poseen contrato indefinido con la Empresa y se financia a través de un copago igualitario entre los trabajadores y la empresa.
- Campaña Vacunación Influenza: Anualmente, se desarrolla una campaña de vacunación para prevenir los brotes de influenza en los trabajadores y sus familias. A través de este beneficio, los colaboradores con contrato indefinido, plazo fijo o por obra o faena, pueden ser inmunizados directamente en su lugar de trabajo, o recibir un

reembolso de los gastos relacionados a su vacunación.

- Beneficio FALP: Mantenemos convenio con la Fundación Arturo López Pérez, líder en el tratamiento oncológico a nivel sudamericano, fortaleciendo nuestros beneficios relacionados a la salud, entregando la posibilidad de adquirir a precio preferencial un seguro que posee cobertura en enfermedades de alto costo para el colaborador que posee contrato indefinido y su grupo familiar.
- Convenio Dimeiggs: Este convenio busca ser una importante ayuda en periodos de alto gasto para los colaboradores, obteniendo un atractivo descuento en todas las compras que se realicen de manera presencial o en línea en todo su catálogo de productos, siendo un importante beneficio para los gastos escolares y distintas celebraciones. Este convenio puede ser utilizado por cualquier colaborador contratado por Paz.
- Cajas de Mercadería: Adicional a los aguinaldos en dinero que se entrega a la gran mayoría de



los colaboradores, el personal de obras recibe Cajas de Mercadería para Fiestas Patrias y Navidad. Este beneficio cobra especial relevancia para los colaboradores que desarrollan funciones de Operarios, Auxiliares y Administrativos.

- **Visitas Asistente Social a Obras:** Cada quince días, los colaboradores de las distintas obras, independiente a su tipo de contrato, reciben la visita de una Asistente Social, quien los orienta, aconseja y apoya en la postulación y uso de los distintos beneficios sociales disponibles acorde a su situación personal y las de su grupo familiar.
- **Eventos y Actividades:** A pesar de que la pandemia ha dificultado la realización de las distintas actividades y eventos que se llevan a cabo anualmente en oficinas, salas de venta y obras, Paz ha buscado distintas formas de realizar eventos que permitan la distensión, celebración y refuercen el orgullo de trabajar en Paz. La gran mayoría de estos eventos contempla la participación de todos los colaboradores.



# Certificaciones

Al inicio de la pandemia del Covid-19, la primera preocupación de Paz fue la seguridad sanitaria de sus trabajadores y clientes. En esta línea, se implementaron estrictos protocolos de seguridad sanitaria en obras y salas de venta, que llevaron a la Compañía a convertirse en la primera empresa chilena en obtener la certificación internacional de bioseguridad de la entidad española AENOR. A ello, se sumaron los sellos que verifican el cumplimiento del estándar "ACHS Covid-19", entregados por la Asociación Chilena de Seguridad (ACHS) y los protocolos sanitarios establecidos por la Cámara Chilena de la Construcción para todas nuestras obras.



Certificación en Bioseguridad frente al Covid-19 Aenor basada en recomendaciones de Organismos Nacionales e Internacionales frente a la pandemia.



Compromiso Protección trabajadores y comunidad a través del cumplimiento del Protocolo Sanitario de la Cámara Chilena de la Construcción CCHC.



Sello verificación cumplimiento estándar COVID ACHS, según plan paso a paso.



Certificación de sistema de gestión de la calidad conforme con la norma ISO 9001:2015 por Aenor, para la evaluación, estudio y construcción de proyectos habitacionales en el ámbito nacional.



# 05

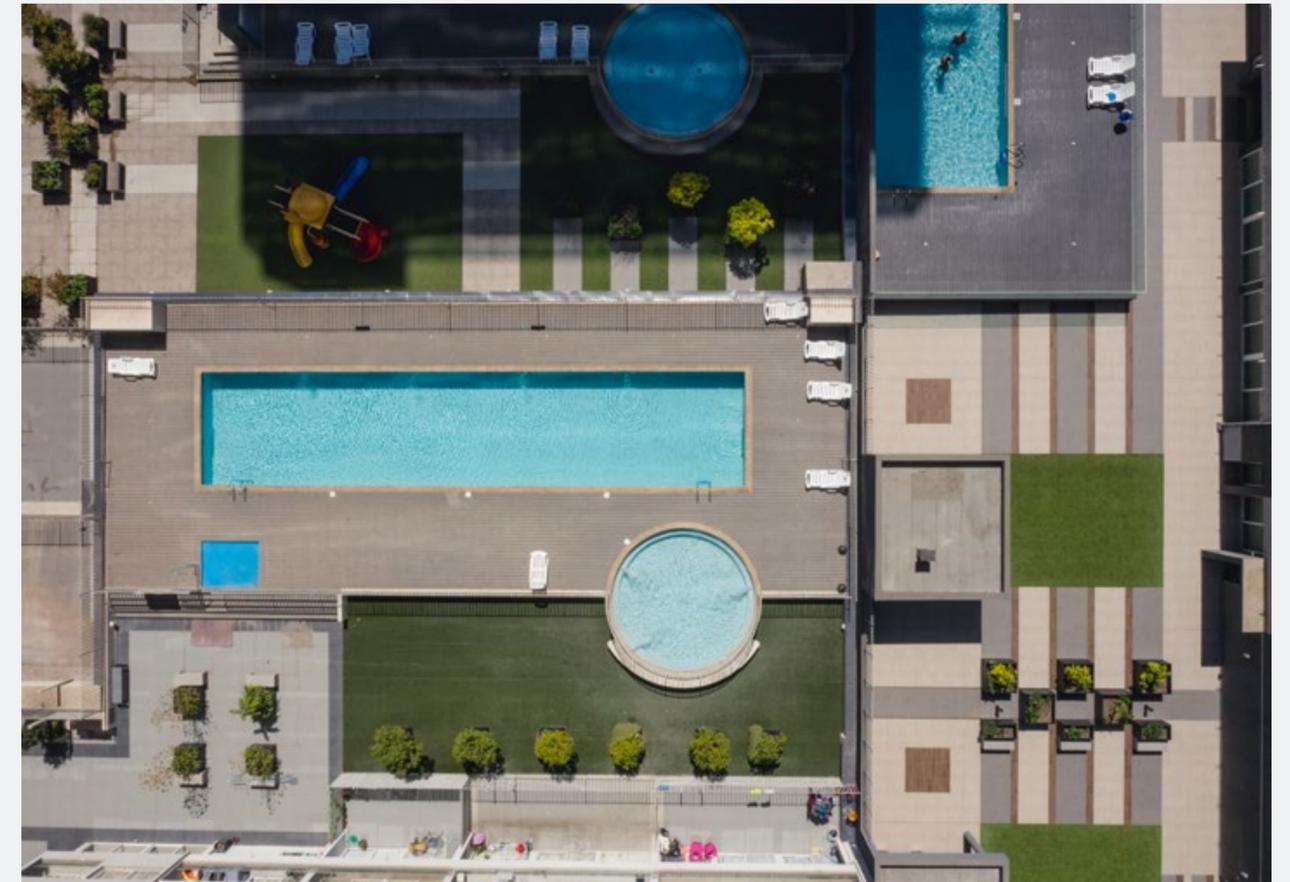
## Propiedad

- 5.1. Control de la Sociedad / 45
- 5.2. Estructura de la propiedad / 46
- 5.3. Títulos accionarios / 47

# Control de la Sociedad

Paz Corp S.A. es controlada por un grupo de accionistas (el Grupo Controlador), que en conjunto posee 52,60% del total de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad. Las participaciones individuales de los accionistas que componen el Grupo Controlador, el detalle de los controladores finales y las personas naturales de los mismos, son los siguientes:

- (i) Inversiones Globus Limitada, rol único tributario N°78.884.690-8, titular de 42.378.135 acciones al cierre de 2021, representativas de 14,96% del total de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad. Esta sociedad es controlada por Andrés David Paz Daniels, cédula nacional de identidad N°6.992.926-5, con 99,84% de participación en el capital social.
- (ii) Inversiones Quantum Limitada, rol único tributario N°78.884.670-3, titular de 34.673.254 acciones, representativas de 12,24% del total de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad. Esta sociedad no tiene socio controlador, siendo sus socios principales Ariel Moisés Magendzo Weinberger, cédula nacional de identidad N°6.229.344-6, y Jacqueline Paz Daniels, cédula nacional de identidad N°6.992.927-3, cada uno con 49,0% de participación en el capital social. Por otra parte, Ariel Moisés Magendzo Weinberger, cédula nacional de identidad N°6.229.344-6, es titular de 756.750 acciones, representativas de 0,27% del total de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.
- (iii) Inversiones Quantum Dos Limitada, rol único tributario N° 77.035.804-3, titular de 5.767.840 acciones, representativas de 2,04% del total de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad. Esta sociedad no tiene socio controlador, siendo sus socios principales Ariel Moisés Magendzo Weinberger, cédula nacional de identidad N°6.229.344-6, y Jacqueline Paz Daniels, cédula nacional de identidad N°6.992.927-3, cada uno con 50,0% de participación en el capital social.
- (iv) Inversiones Brakers Limitada, rol único tributario N°78.884.700-9, titular de 33.756.560 acciones, representativas de 11,91% del total de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad. Esta sociedad es controlada por Ricardo Alejandro Paz Daniels, cédula nacional de identidad N° 6.992.925-7, con 86,20% de participación en el capital social.
- (v) Inversiones B y J Limitada, rol único tributario N°78.884.660-6, titular de 31.716.866 acciones, representativas de 11,19% 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 N°3.592.360-8, y Julia Daniels Levy, cédula nacional de identidad N°3.639.848-5, cada uno con 50% de participación en el capital social.



## Pactos de la Sociedad

Entre los miembros del Grupo Controlador antes individualizados, existe un pacto de accionistas 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.

# 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. Al cierre de 2021, el total de los accionistas de la Compañía fue de 117.

Los principales accionistas de Paz Corp S.A. al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

<b>Principales Accionistas</b>	<b>dic-21</b>	
Inversiones Globus Limitada	42.378.135	14,96%
BTG Pactual Small CAP Chile Fondo De Inversión	38.883.014	13,72%
Inversiones Quantum Limitada	34.673.254	12,24%
Inversiones Brakers Limitada	33.756.560	11,91%
Inversiones B Y J Limitada	31.716.866	11,19%
Compass Small CAP Chile Fondo De Inversión	27.893.302	9,84%
Siglo XXI Fondo De Inversión	18.139.620	6,40%
Fondo De Inversión Santander Small CAP	8.678.917	3,06%
Toesca Small CAP Chile Fondo De Inversión	6.277.745	2,22%
Bci Small CAP Chile Fondo De Inversión	5.961.421	2,10%
Inversiones Quantum Dos Limitada	5.767.840	2,04%
Larraín Vial S.A. Corredora De Bolsa	4.164.985	1,47%
Otros	25.077.544	8,85%

# Títulos accionarios

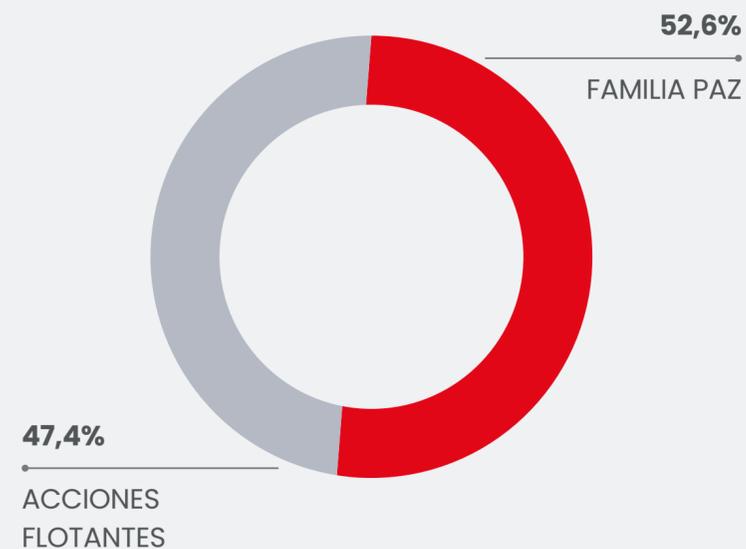
## Composición accionaria

Serie única, acciones ordinarias, nominativas y sin valor nominal.

Nº de acciones emitidas: 283.369.203

Nº de acciones suscritas y pagadas: 283.369.203

El grupo controlador de la Compañía está formado por la familia Paz, con una participación al 31 de diciembre del 2021 de 52,60%, superior a la participación de 48,11% que mantenía al cierre de diciembre de 2020.



## Política de dividendos

En la Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 20 de abril de 2021, se aprobó que la Compañía distribuya un dividendo de \$17 por acción a contar del día 20 de mayo de 2021. Esto significa una política de dividendos del 49,83% de la utilidad líquida distribible del ejercicio 2020.

## Utilidad distribible

La utilidad líquida distribible por el ejercicio 2021 es la siguiente:

Utilidad líquida distribible	31-12-2021 M\$	31-12-2020 M\$
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	23.040.787	9.666.997
Utilidad líquida distribible	23.040.787	9.666.997

De acuerdo a la política de dividendos, se propondrá a la Junta Ordinaria de Accionistas, a realizarse el 20 de abril de 2022, distribuir un dividendo definitivo equivalente de al menos 30% de la utilidad líquida distribible, es decir, de \$ 24,39 por acción.

## Dividendos

Nº Dividendo	Tipo de Dividendo	Fecha de Pago	Pesos / Acciones Históricas	Imputado al Ejercicio
1	Definitivo	27-05-2016	\$43,00	2015
2	Definitivo	26-05-2017	\$29,00	2016
3	Definitivo	25-05-2018	\$30,00	2017
4	Definitivo	24-05-2019	\$31,00	2018
5	Definitivo	22-05-2020	\$27,00	2019
6	Definitivo	20-05-2021	\$17,00	2020

# 06

## Resultados

- 6.1. Desempeño de la Compañía / 49
- 6.2. Backlog de promesas / 51
- 6.3. Indicadores de actividad / 52
- 6.4. Escrituras y promesas / 54
- 6.5. Lanzamientos de venta / 55
- 6.6. Inicios de construcción / 56
- 6.7. Inicios de escrituración / 57
- 6.8. Banco de terrenos / 58

# Desempeño de la Compañía

La estrategia de Paz Corp se enfoca en un crecimiento prudente y con rentabilidad sostenible en el tiempo, sustentado por estructuras livianas que pueden responder eficientemente al volumen óptimo de negocios definido en el plan de negocios.

## Indicadores Financieros

Durante el año 2021, la utilidad de los controladores de la Compañía alcanzó MM\$ 23.041, un aumento de 138,3% respecto de los MM\$ 9.667 obtenidos en 2020. El incremento en la utilidad acumulada de la Compañía se explica por el mayor nivel de ingresos, un mayor margen bruto y un mejor resultado fuera de explotación, compensado en parte por una mayor tasa efectiva de impuestos y mayores gastos de administración y venta durante el periodo.

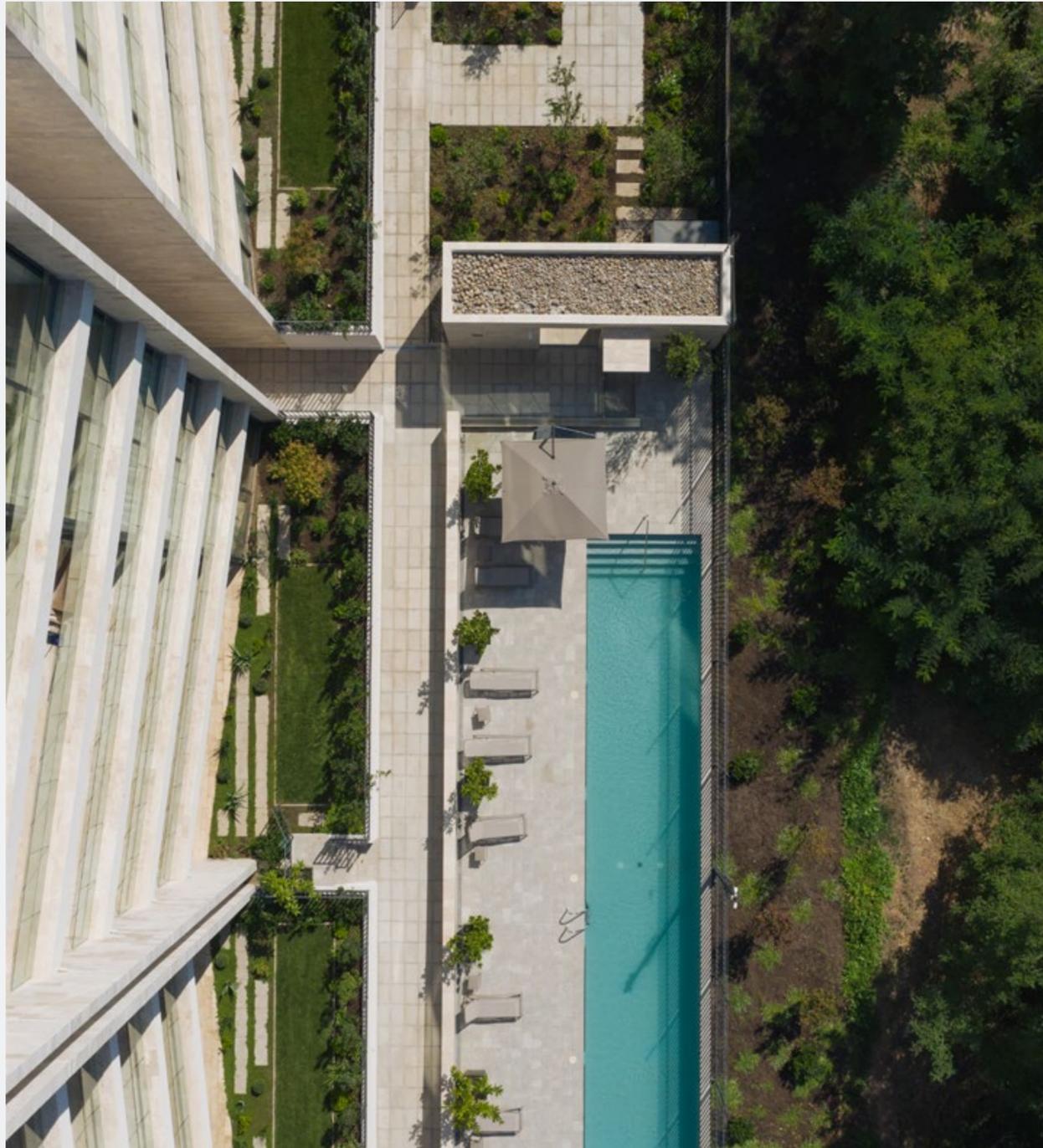
Acumulados al cierre del periodo de 2021, los Ingresos de Explotación alcanzaron MM\$ 105.529, cifra 81,9% mayor respecto de los MM\$ 58.007 obtenidos al cierre de 2020, principalmente por una mayor escrituración de inmuebles por MM\$ 52.458. Esto debido a la mayor disponibilidad de stock de entrega inmediata con que contó la Compañía. En 2021 se inició la escrituración de cinco proyectos en Chile, con una venta potencial neta de MUF 4.182, mientras que en 2020 se inició la entrega de tres proyectos en Chile que con-

solidan dentro de los EEFF, con una venta potencial neta de MUF 2.738.

El aumento en el GAV se debe principalmente a un mayor efecto en resultado relacionado a remuneraciones y gastos de oficina y otros gastos, así como a la baja base de comparación respecto del 2020, cuando se implementaron planes de reducción de gastos relacionados con proveedores y remuneraciones. Por otra parte, el ratio GAV/Ingresos acumulado a diciembre 2021 fue de 13,8%, una disminución respecto al 15,5% del año 2021, debido al incremento en ingresos explicado precedentemente.

Con todo lo anterior, el resultado operacional de la Compañía alcanzó MM\$ 24.832, un aumento de MM\$ 13.701 respecto de la ganancia operacional obtenida en 2020, la cual fue de MM\$ 11.131. Lo anterior se explica principalmente por un mayor nivel de ingresos y un mayor margen bruto, compensado en parte por mayores gastos de administración y ventas acumulados a diciembre de 2021. Con esto, el margen operacional registró un 23,5%. Por su lado, el EBITDA de este año fue de MM\$ 33.989, superior en MM\$ 20.528 respecto del obtenido al cierre de 2020, registrándose un margen EBITDA de 27,4%, superior al 19,0% del año 2020.





El Resultado No Operacional de la Compañía registró una ganancia de MM\$ 4.017, superior en MM\$ 3.761 respecto de los MM\$ 256 registrados a diciembre de 2020. Esta variación se explica por un mayor Resultado por unidades de reajuste, debido a una variación mayor del IPC durante el año 2021 respecto de 2020 (7,2% en 2021 vs 3,0% en 2020), y un mayor resultado en participación en ganancia (pérdida) asociadas, debido principalmente al resultado de la sociedad peruana Inversiones Paz Centenario S.A., sociedad en la que Paz Corp S.A. tiene un 50% de participación bajo el esquema de control conjunto.

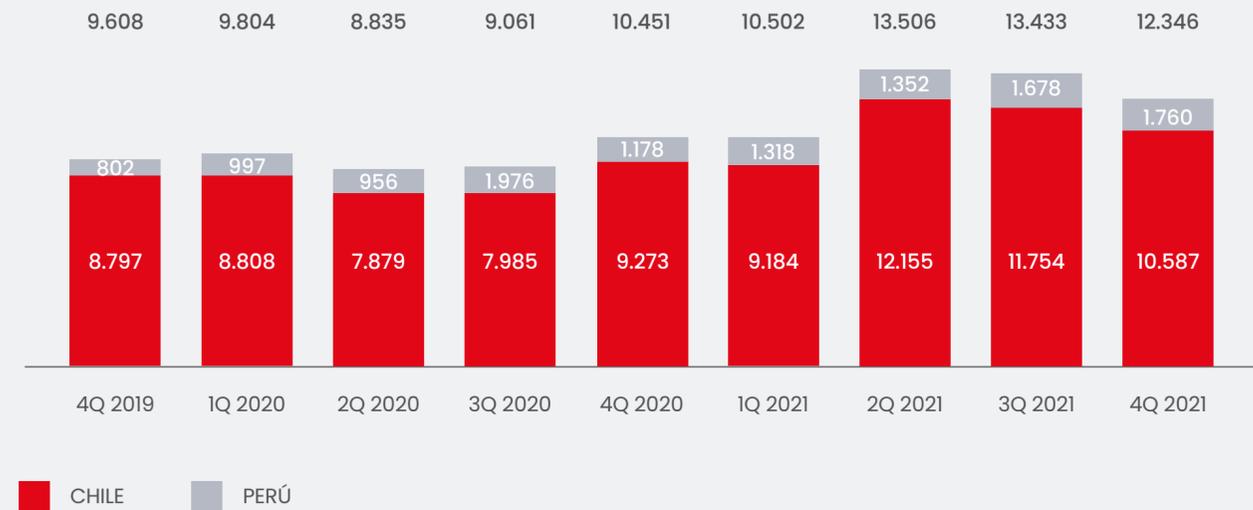
La utilidad antes de impuestos en 2021 registró MM\$ 28.849, un aumento de 153,4%. Con esto, la utilidad total de la Compañía aumentó en 130,8%. Estos

resultados se explican por el mayor nivel de ingresos, un mayor margen bruto y un menor ratio de GAV/ Ingresos, compensado en parte por una mayor tasa efectiva de impuestos, que sube de 5,5% a 13,9% producto de la menor incidencia relativa de la corrección monetaria sobre el capital propio, debido a la mayor ganancia antes de impuestos del periodo. Por su parte, la utilidad de los controladores crece en 138,3%.

Por último, el leverage financiero del año 2021 alcanzó 1,64x, una disminución respecto del 1,76x de 2020, en línea con el plan de negocios de la Compañía.

# Backlog de promesas

## Backlog Consolidado al 100% (MUF)



Al 31 de diciembre de 2021 el backlog de promesas (contratos de promesas de compra-venta en Chile o minutas de compra-venta en Perú) alcanzó MUF 12.346. De este total, MUF 11.310 aportarán a los ingresos proporcionales de la Compañía. A nivel consolidado, MUF 10.273 serán registradas en la línea de ingresos y las restantes MUF 1.037 serán consolidadas como parte del Resultado No Operacional (Participación en Ganancias (pérdidas) de Asociadas).

Backlog Miles UF	2022	2023	2024	2025	TOTAL PROPORCIONAL
1T	1.152	30	1.019	-	
2T	2.040	109	41	702	
3T	1.787	2.891	915	-	
4T	199	425	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>5.177</b>	<b>3.455</b>	<b>1.975</b>	<b>702</b>	<b>11.310</b>
Chile	4.648	3.289	1.775	702	
Perú	529	166	200	-	
<b>TOTAL</b>	<b>5.177</b>	<b>3.455</b>	<b>1.975</b>	<b>702</b>	<b>11.310</b>

# Indicadores de actividad

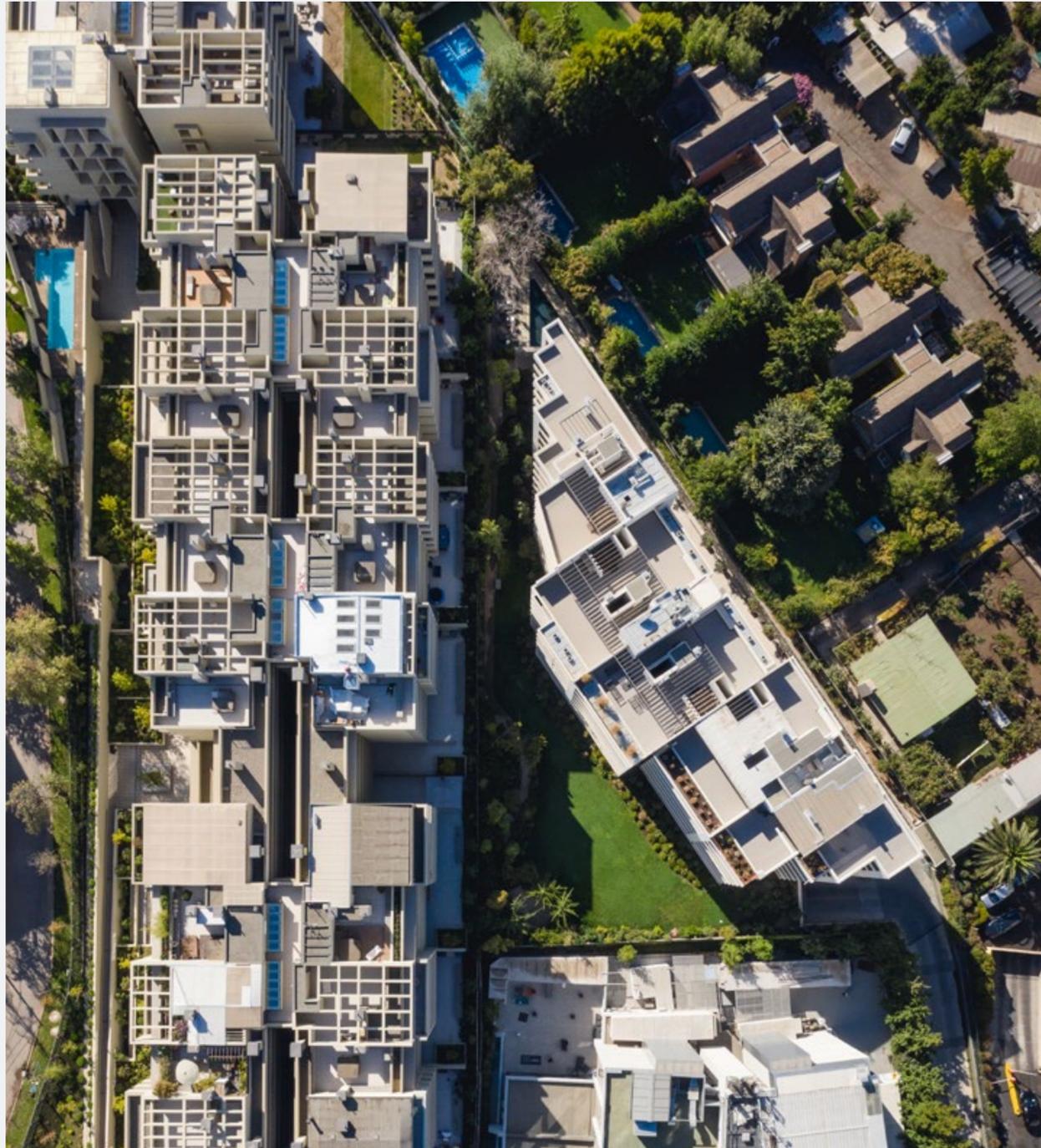
Portafolio al 31 de diciembre de 2021

CHILE-VIVIENDAS			TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN.
Departamentos	Nº DE PROY.	Nº DE ETAPAS	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	8	8	1.921	9.581	1.161	5.498	326	1.197	434	2.886	77,4%
En Desarrollo	17	17	4.709	16.384	-	-	2.649	7.633	2.060	8.751	56,3%
<b>TOTAL CHILE</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>6.630</b>	<b>25.965</b>	<b>1.161</b>	<b>5.498</b>	<b>2.975</b>	<b>8.830</b>	<b>2.494</b>	<b>11.637</b>	<b>62,4%</b>

PERÚ-VIVIENDAS			TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN.
Departamentos y Casas	Nº DE PROY.	Nº DE ETAPAS	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Escriturando	11	5	838	1.241	754	1.079	76	150	8	12	99,0%
En Desarrollo		8	1.561	3.948	-	-	510	1.306	1.051	2.642	32,7%
<b>DEPARTAMENTOS</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>2.399</b>	<b>5.190</b>	<b>754</b>	<b>1.079</b>	<b>586</b>	<b>1.456</b>	<b>1.059</b>	<b>2.655</b>	<b>55,9%</b>
Escriturando	2	4	400	420	241	248	153	165	6	6	98,5%
En Desarrollo		1	176	219	-	-	108	130	68	89	61,4%
<b>CASAS</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>576</b>	<b>639</b>	<b>241</b>	<b>248</b>	<b>261</b>	<b>295</b>	<b>74</b>	<b>96</b>	<b>87,2%</b>
<b>TOTAL PERÚ</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>2.975</b>	<b>5.828</b>	<b>995</b>	<b>1.328</b>	<b>847</b>	<b>1.751</b>	<b>1.133</b>	<b>2.750</b>	<b>61,9%</b>

<b>TOTAL VIVIENDA</b>	<b>38</b>	<b>43</b>	<b>9.605</b>	<b>31.793</b>	<b>2.156</b>	<b>6.825</b>	<b>3.822</b>	<b>10.580</b>	<b>3.627</b>	<b>14.387</b>	<b>62,2%</b>
-----------------------	-----------	-----------	--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------	--------------	---------------	--------------

CHILE-OFICINAS			TOTAL		Entregas		Promesas		Disponible		% DE VENTA UN.
Proyectos de Oficinas	Nº DE PROY.	Nº DE ETAPAS	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	UN	MUF	
Oficinas	1	1	8.750	929	-	-	812	83	7.938	846	9,3%



El portafolio habitacional presenta 9.605 unidades por un valor potencial de ventas de MUF 31.793. De este total, 2.156 unidades con un valor de MUF 6.825 se encuentran escrituradas y entregadas, 3.822 unidades con un valor de venta de MUF 10.580 se encuentran con promesas de compraventa y 3.627 unidades por un monto de MUF 14.387 se encuentran disponibles para la venta. Con esto, el 62,2% de las unidades del portafolio se encuentran promesadas o vendidas.

Al 31 de diciembre de 2021, el total de viviendas disponibles para entrega inmediata era de 448, las que alcanzan un valor de MUF 2.905. Es decir, el 20,2% del monto disponible para la venta es de entrega inmediata, lo que representa una proporción saludable tomando en cuenta el pago de la deuda asociada a proyectos, mantención de stock y capacidad de gestionar entregas por parte de la Compañía.

El portafolio de proyectos de departamentos en Chile se compone de 25 proyectos, de los cuales 8 se encuentran en escrituración y 17 en desarrollo. Los 8 proyectos en escrituración presentan un avance en ventas del 77,4%, lo cual indica un buen nivel de venta. Por otro lado, los 17 proyectos en desarrollo presentan un avance en promesas de compraventa del 56,3%, superior al avance promedio de obras del 55,7%.

El portafolio en Perú presenta 13 proyectos compuestos de 18 etapas, de las cuales 13 corresponden a etapas de departamentos y 5 a etapas de casas. De las etapas de proyectos de departamentos, 5 de ellas se encuentran en escrituración con un avance en ventas del 99,0%. Por otro lado, las 8 etapas de proyectos en desarrollo de departamentos presentan un avance en promesas de compraventa del 32,7%. Respecto al portafolio de proyectos de casas, 4 etapas se encuentran en estado de escrituración con un avance en ventas del 98,5% y 1 etapa en desarrollo, con el 61,4% vendido.

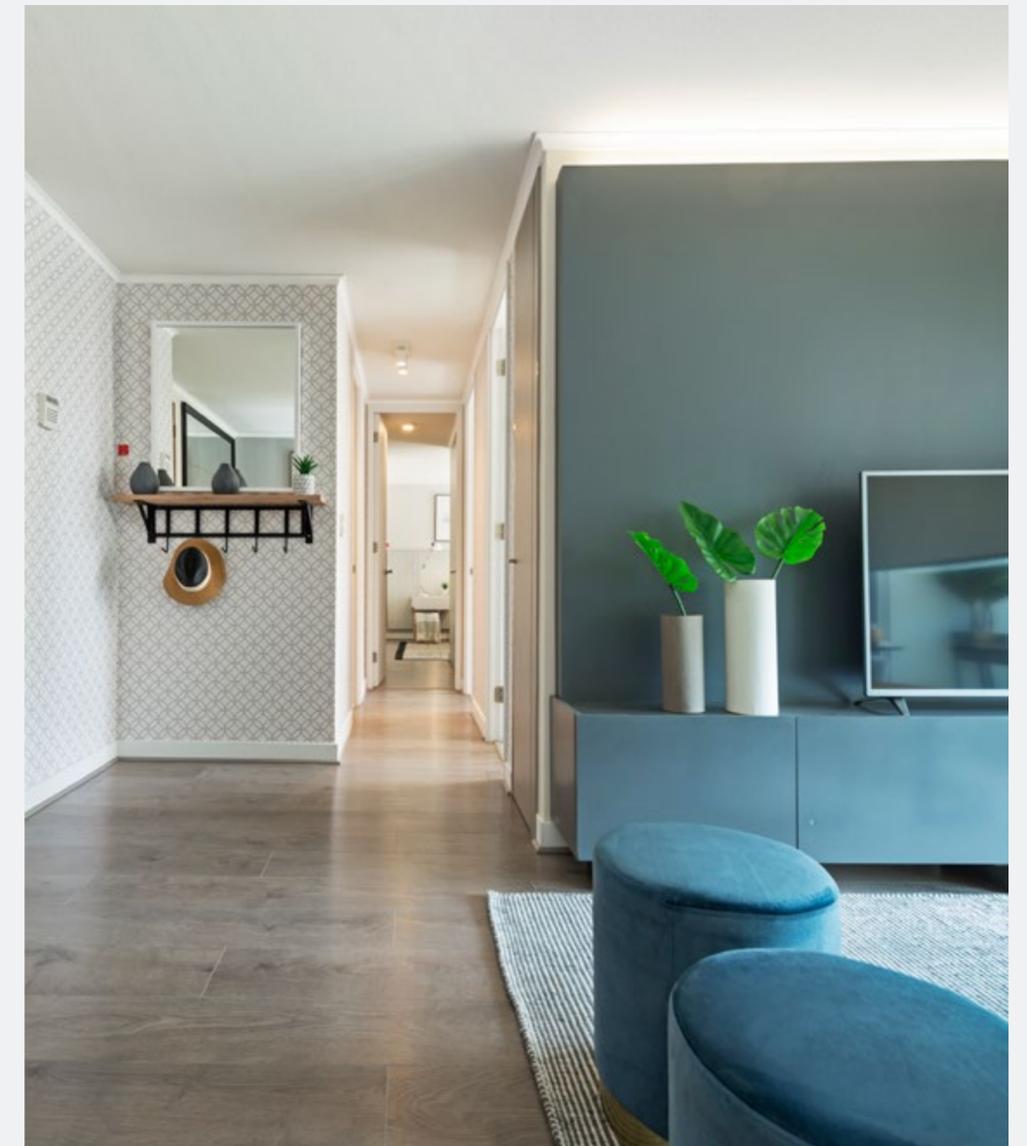
# Escrituras y promesas

Escrituras	MUF			Unidades		
	2021	2020	Var. %	2021	2020	Var. %
Chile	4.535	2.603	74,2%	1.244	574	116,7%
Perú	773	388	99,1%	493	255	93,3%
<b>TOTAL</b>	<b>5.308</b>	<b>2.992</b>	<b>77,4%</b>	<b>1.737</b>	<b>829</b>	<b>109,5%</b>

Promesas	MUF			Unidades		
	2021	2020	Var. %	2021	2020	Var. %
Chile	5.797	3.095	87,3%	1.661	551	201,5%
Perú	1.386	1.027	35,0%	618	486	27,2%
<b>TOTAL</b>	<b>7.183</b>	<b>4.122</b>	<b>74,3%</b>	<b>2.279</b>	<b>1.037</b>	<b>119,8%</b>

Al cierre de diciembre se realizaron escrituras por un total de MUF 5.308, lo que representa un aumento de 77,4% respecto al mismo periodo del año anterior. El mayor volumen de escrituración se explica principalmente a un incremento de MUF 1.932 en las escrituras de Chile en el periodo, dado que en 2021 se inició la escrituración de cinco proyectos en Chile, con una venta potencial neta de MUF 4.182, mientras que en 2020 se inició la entrega de cuatro proyectos en Chile, con una venta potencial neta de MUF 3.705. Lo anterior sumado al aumento en la escrituración en Perú por MUF 392.

Por otro lado, las promesas a diciembre de 2021 presentan un aumento de 74,3% respecto del mismo periodo del año anterior, llegando a MUF 7.183. Esta variación es consistente con la recuperación observada desde el segundo semestre de 2020, la que se mantuvo durante los primeros nueve meses de 2021. Por otra parte, el periodo comprendido entre enero y septiembre de 2020 representa una baja base de comparación, ya que la Compañía presentó menores velocidades de venta producto de la crisis sanitaria del Covid-19. En el caso de Perú, a diciembre de 2021 las promesas presentaron un aumento acumulado de MUF 361 (35,2%) en el periodo, alcanzado las MUF 1.386.



# Lanzamientos de venta



#	Proyecto   Etapa	Ubicación	País	Venta Potencial Neta (MUF)	Unidades	Fecha de Lanzamiento
1	Seminario 850	Nuñoa	Chile	1.170	364	jun-21
2	Carmen 680	Santiago	Chile	748	304	jun-21
3	Zorzal	Estación Central	Chile	870	396	sept-21
4	San Isidro 543	Santiago	Chile	722	300	nov-21
5	Verdece Etapa 2	Lo Barnechea	Chile	1.487	97	dic-21
6	Carrión Etapa 2	Independencia	Chile	777	346	dic-21
<b>TOTAL CHILE</b>				<b>5.774</b>	<b>1.807</b>	
1	Amalfi	San Miguel	Perú	650	279	abr-21
2	Savia	Pueblo Libre	Perú	641	213	may-21
3	Magnolia	Pueblo Libre	Perú	493	214	jun-21
<b>TOTAL PERÚ</b>				<b>1.784</b>	<b>706</b>	
<b>TOTAL PAZ</b>				<b>7.558</b>	<b>2.513</b>	

Durante el año 2021 se lanzó a la venta 6 proyectos en Chile, con venta potencial neta de MUF 5.774 y 1.807 unidades. Por su parte, en Perú se lanzó a la venta 3 proyectos, con una venta potencial neta de MUF 1.784 y 706 unidades.

# Inicios de construcción

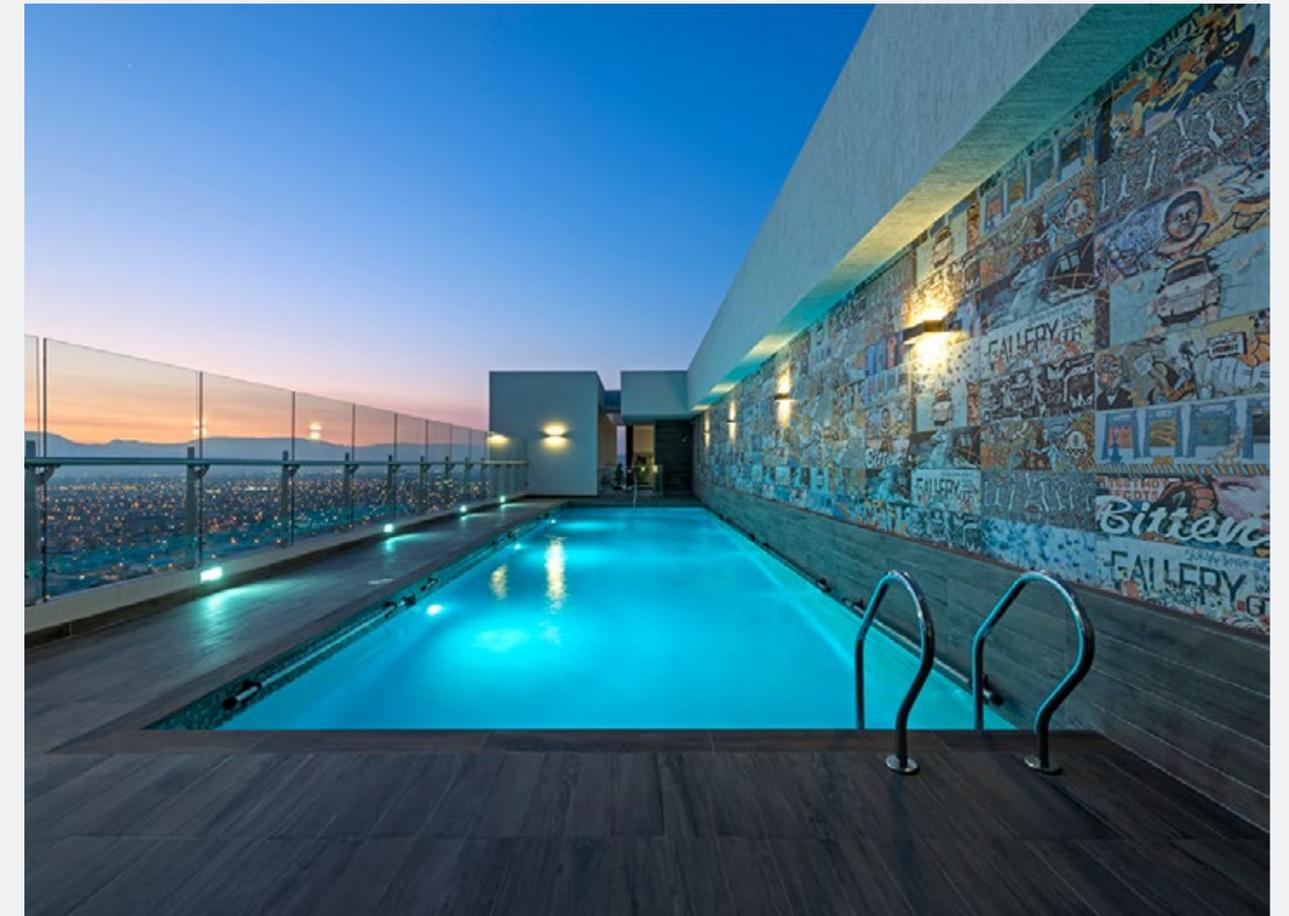
#	Proyecto   Etapa	Ubicación	País	Venta Potencial Neta (MUF)	Unidades	Fecha Inicio de Construcción
1	Carrión Etapa 2	Independencia	Chile	777	346	ene-21
2	Colombia 7664	La Florida	Chile	682	218	mar-21
3	Zorzal	Estación Central	Chile	870	396	abr-21
4	Galería Espoz	Vitacura	Chile	761	28	may-21
5	Carmen 680	Santiago	Chile	748	304	jun-21
6	Seminario 850	Nuñoa	Chile	1.170	364	oct-21
7	San Isidro 543	Santiago	Chile	722	300	nov-21
<b>TOTAL CHILE</b>				<b>5.730</b>	<b>1.956</b>	
1	Ica Etapa 5	Ica	Perú	94	94	may-21
2	Carabayllo Etapa 7	Carabayllo	Perú	153	121	sept-21
3	Galia	Miraflores	Perú	458	98	sept-21
<b>TOTAL PERÚ</b>				<b>705</b>	<b>313</b>	
<b>TOTAL PAZ</b>				<b>6.435</b>	<b>2.269</b>	



En 2021 se inició la construcción de 10 proyectos: 7 en Chile y 3 en Perú, que representan una venta potencial de neta MUF 6.435.

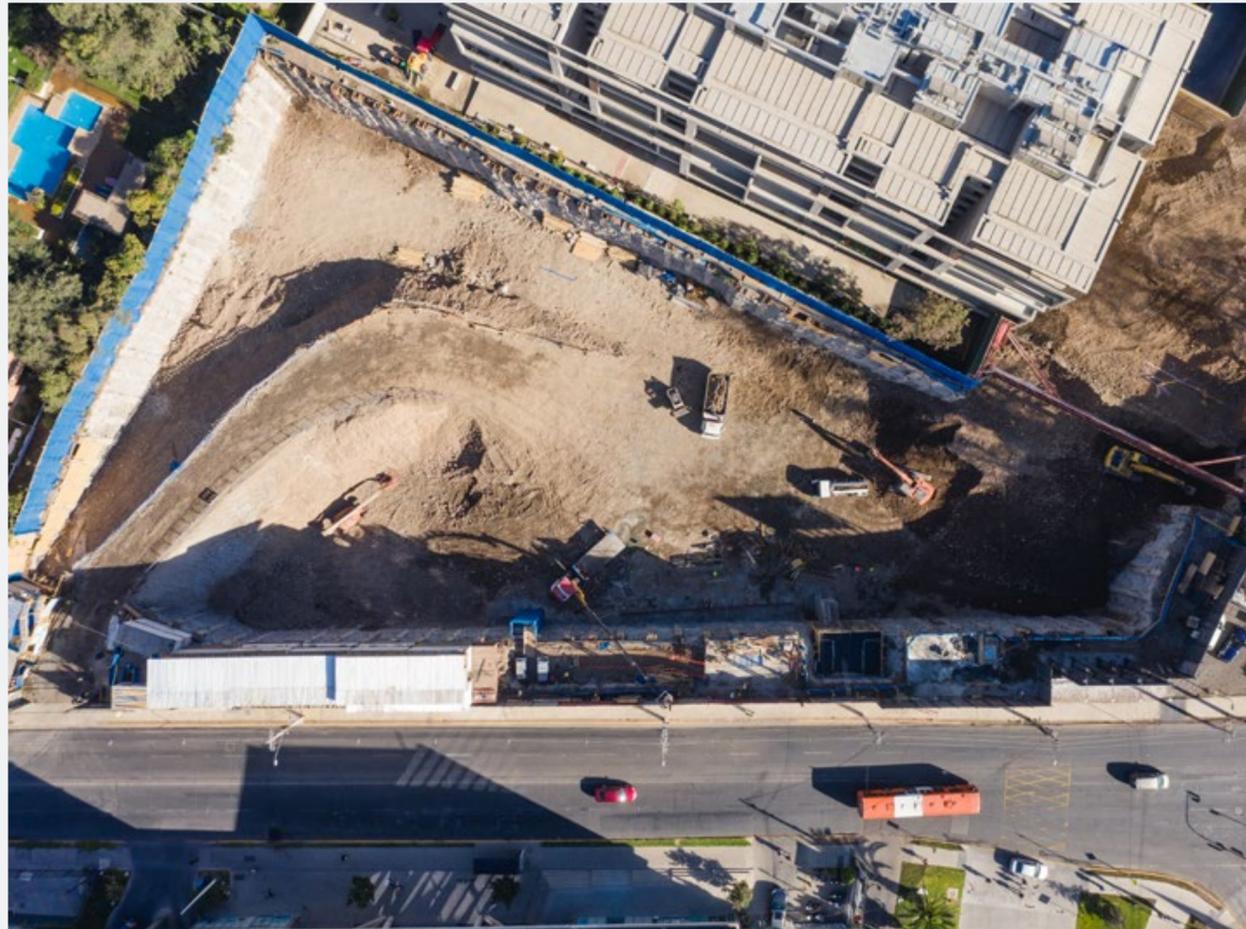
# Inicios de escrituración

#	Proyecto   Etapa	Ubicación	País	Venta Potencial Neta (MUF)	Unidades	Fecha Inicio de Escrituración
1	Revelación	Santiago	Chile	1.246	500	jul-21
2	Caiquén	Estación Central	Chile	810	391	ago-21
3	Visión Urbana 2	La Florida	Chile	604	257	nov-21
3	Pop Art	Santiago	Chile	506	172	dic-21
4	Tradición	Santiago	Chile	1.016	409	dic-21
<b>TOTAL CHILE</b>				<b>4.182</b>	<b>1.729</b>	
1	Carabayllo Etapa 6	Carabayllo	Perú	142	130	abr-21
2	Ica Etapa 4	Ica	Perú	94	95	may-21
3	Ica Etapa 5	Ica	Perú	94	94	nov-21
4	Piazza	Pueblo Libre	Perú	437	220	nov-21
<b>TOTAL PERÚ</b>				<b>768</b>	<b>539</b>	
<b>TOTAL PAZ</b>				<b>4.950</b>	<b>2.268</b>	



Durante el año 2021 se inició la escrituración de 5 proyectos en Chile, con venta potencial neta de MUF 4.182 y 1.729 unidades. Por su parte, en Perú se inició la escrituración de 4 proyectos, con una venta potencial neta de MUF 768 y 539 unidades.

# Banco de terrenos



#	# Terrenos	# Etapas	UN	Valor Terreno (MUF)
Chile	28	45	8.758	7.842
Perú	1	2	362	105
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>47</b>	<b>9.120</b>	<b>7.947</b>

La Compañía presenta al cierre de 2021 un banco de 29 terrenos para su plan de desarrollo futuro. Estos terrenos tienen un valor contable histórico de compra de MUF 7.947 y permiten el desarrollo de 47 etapas de proyectos con una capacidad constructiva de aproximadamente 9.120 unidades.

## 07

**Información financiera**

- 7.1. Balance / 60
- 7.2. Estado de resultados / 61
- 7.3. Indicadores financieros / 62
- 7.4. Estado de Cambio en el Patrimonio / 63
- 7.5. Estado de flujo de efectivo / 65
- 7.6. Hechos relevantes / 66
- 7.7. Información bursátil / 68
- 7.8. Factores de riesgo / 70
- 7.9. Declaración de responsabilidad / 85

# Balance

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

## BALANCE (miles de pesos)

## IFRS NIIF 11

	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Activos Corrientes	200.433.602	207.379.892	194.877.521	229.133.439	259.675.700
Activos No corrientes	214.330.416	228.768.581	330.122.369	351.877.410	379.702.155
<b>Total Activos</b>	<b>414.764.018</b>	<b>436.148.473</b>	<b>524.999.890</b>	<b>581.010.849</b>	<b>639.377.855</b>
Pasivos Corriente	128.230.733	133.533.688	129.124.157	191.999.608	226.386.934
Pasivos No Corriente	126.940.301	130.476.497	213.371.428	206.384.065	211.698.444
<b>Total Pasivos</b>	<b>255.171.034</b>	<b>264.010.185</b>	<b>342.495.585</b>	<b>398.383.673</b>	<b>438.085.378</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>414.764.018</b>	<b>436.148.473</b>	<b>524.999.890</b>	<b>581.010.849</b>	<b>639.377.855</b>
Patrimonio Controladores	152.346.833	168.010.010	176.289.794	177.688.311	194.277.309
Partic. No Controlador	7.246.151	4.128.278	6.214.511	4.938.865	7.015.167
<b>Patrimonio total</b>	<b>159.592.984</b>	<b>172.138.288</b>	<b>182.504.305</b>	<b>182.627.176</b>	<b>201.292.477</b>
Deuda Financiera Corto Plazo	88.765.766	95.095.132	93.017.213	157.565.842	176.411.488
Deuda Financiera Largo Plazo	107.687.058	106.432.851	174.462.923	163.069.255	154.341.396
Caja & Equivalentes	22.871.328	25.976.696	46.692.756	60.228.175	34.611.561
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>173.581.496</b>	<b>175.551.287</b>	<b>220.787.380</b>	<b>260.406.922</b>	<b>296.141.323</b>



# Estado de resultados

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

## Estado de Resultados (miles de CLP)

	2017	2018	2019	2020	2021
Ingresos de actividades ordinarias	166.925.016	136.357.380	136.106.979	58.006.760	105.528.819
Costo de ventas	(117.369.791)	(91.751.667)	(88.991.947)	(37.879.460)	(66.129.559)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>49.555.225</b>	<b>44.605.713</b>	<b>47.115.032</b>	<b>20.127.301</b>	<b>39.399.260</b>
<b>Margen bruto</b>	<b>29,7%</b>	<b>32,7%</b>	<b>34,6%</b>	<b>34,7%</b>	<b>37,3%</b>
Gastos de administración y venta	(17.042.925)	(13.120.023)	(13.808.392)	(8.996.058)	(14.566.778)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>32.512.300</b>	<b>31.485.690</b>	<b>33.306.640</b>	<b>11.131.243</b>	<b>24.832.482</b>
Resultado fuera de explotación	(1.652.999)	355.907	889.242	255.744	4.016.640
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuestos</b>	<b>30.859.301</b>	<b>31.841.597</b>	<b>34.195.882</b>	<b>11.386.987</b>	<b>28.849.122</b>
Gastos por impuestos a la ganancia	(6.202.440)	(9.256.389)	(8.855.382)	(631.609)	(4.022.848)
Ganancia (pérdida)	24.656.861	22.585.208	25.340.500	10.755.377	24.826.274
Ganancia atribuible a part. no controladoras	2.847.653	507.845	3.112.996	1.088.380	1.785.487
<b>Ganancia atribuible a propietarios de controlador</b>	<b>21.809.208</b>	<b>22.077.363</b>	<b>22.227.504</b>	<b>9.666.997</b>	<b>23.040.787</b>

# Indicadores financieros

## PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

Los ratios son calculados de la siguiente forma:

- 1 Liquidez Corriente = Activo Corriente / Pasivo Corriente
- 2 Razón Ácida = (Activo Corriente - Inventario) / Pasivo Corriente
- 3 Capital de Trabajo = Activo Corriente - Pasivo Corriente
- 4 Rentabilidad Patrimonio = Resultado Ejercicio / Patrimonio Total Promedio Últimos Doce Meses
- 5 Rentabilidad Activo = Resultado Ejercicio / Total Activos
- 6 Rentabilidad Activos Operacionales = Resultado Ejercicio / (Inventarios + Propiedades, planta y equipo + Propiedades de inversión)
- 7 Rentabilidad Sobre Ventas = Resultado Ejercicio / Ingresos por Venta
- 8 Margen EBITDA = EBITDA / Ingresos Proporcionales (NIC 31)
- 9 R.A.I.I.D.A.I.E. (Resultado Antes de Impuestos, Intereses, Depreciación, Amortización e Ítems Extraordinarios) = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activados + Depreciación Amortización + Provisión de pagos basados en acciones + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos
- 10 EBITDA = Ganancia Antes de Impuestos - Ingresos Financieros + Costos Financieros + Costos Financieros Activados + Depreciación + Amortización + Provisión de pagos basados en acciones + Otras ganancias (pérdidas) + Diferencias de cambio + Resultado por unidades de reajuste - Ganancia (pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos + EBITDA de Asociadas y Negocios Conjuntos
- 11 Cobertura de Gastos Financieros = (Resultado Antes de Impuestos - Costos Financieros) / Costos Financieros
- 12 Utilidad por Acción = Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Controladores / Promedio de últimos doce meses de Acciones Suscritas y Pagadas
- 13 Nivel de Endeudamiento = Total Pasivo / Total Patrimonio
- 14 Nivel de Endeudamiento Neto = (Total Pasivo - Caja y Equivalentes) / Total Patrimonio
- 15 Nivel de Endeudamiento Financiero = Deuda Financiera / Total Patrimonio
- 16 Deuda Financiera neta / EBITDA (12M) = (Deuda Financiera - efectivo y equivalentes) / Ebitda (periodo 12 meses)
- 17 Deuda Corto Plazo / Deuda Total = Pasivo Corriente / Pasivo Total
- 18 Deuda Largo Plazo / Deuda Total = Pasivo No Corriente / Pasivo Total

Nombre / Razón Social	2017	2018	2019	2020	2021A
Liquidez corriente	1,56	1,55	1,51	1,19	1,15
Razón ácida	0,50	0,68	0,67	0,53	0,40
Capital de trabajo	72.202.869	73.846.204	65.753.364	37.133.831	33.288.766
Rentabilidad patrimonio	15,4%	13,5%	14,3%	5,8%	13,1%
Rentabilidad activo	6,1%	5,3%	4,8%	1,9%	3,9%
Rentabilidad activos operacionales	8,4%	7,8%	7,1%	2,8%	5,2%
Rentabilidad sobre las ventas	14,8%	16,6%	18,6%	18,5%	23,5%
Margen EBITDA	22,0%	24,8%	25,0%	19,0%	27,4%
Ingresos de explotación	166.925.016	136.357.380	136.106.979	58.006.760	105.528.819
Costos de explotación	(117.369.791)	(91.751.667)	(88.991.947)	(37.879.460)	(66.129.559)
Ganancia bruta	49.555.225	44.605.713	47.115.032	20.127.301	39.399.260
Gastos financieros	(1.025.861)	(610.258)	(571.718)	(458.140)	(610.148)
R.A.I.I.D.A.I.E.	38.434.446	37.132.963	40.866.601	13.460.559	33.988.580
Utilidad (pérdida) después de impuestos	24.656.861	22.585.208	25.340.500	10.755.377	24.826.274
EBITDA	38.434.446	37.132.963	40.866.601	13.460.559	33.988.580
Cobertura gastos financieros	31,1	53,2	60,8	25,9	48,3
Utilidad por acción	77,0	77,9	78,4	34,1	81,3
Nivel de endeudamiento	1,60	1,53	1,88	2,18	2,18
Nivel de endeudamiento neto	1,46	1,38	1,62	1,85	2,00
Nivel de endeudamiento financiero	1,23	1,17	1,47	1,76	1,64
Deuda financiera neta/EBITDA	4,5	4,7	5,4	19,3	8,7
Deuda corto plazo / deuda total	50,3%	50,6%	37,7%	48,2%	51,7%
Deuda largo plazo / deuda total	49,7%	49,4%	62,3%	51,8%	48,3%

# Estado de Cambio en el Patrimonio

2021

Conceptos	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial al 01/01/2021</b>	<b>52.492.611</b>	<b>11.160.579</b>	<b>(1.519.941)</b>	<b>(141.663)</b>	<b>(1.661.604)</b>	<b>115.696.725</b>	<b>177.688.311</b>	<b>4.938.865</b>	<b>182.627.176</b>
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	23.040.787	23.040.787	1.785.487	24.826.274
Otro resultado integral	-	-	1.824.298	-	1.824.298	-	1.824.298	-	1.824.298
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.824.298</b>	<b>-</b>	<b>1.824.298</b>	<b>23.040.787</b>	<b>24.865.085</b>	<b>1.785.487</b>	<b>26.650.572</b>
Dividendos	-	-	-	-	-	(1.363.850)	(1.363.850)	-	(1.363.850)
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	(6.912.236)	(6.912.236)	-	(6.912.236)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	290.816	290.816
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.824.298</b>	<b>14.764.701</b>	<b>16.588.999</b>	<b>2.076.303</b>	<b>18.665.302</b>
<b>Saldo final período 31/12/2021</b>	<b>52.492.611</b>	<b>11.160.579</b>	<b>304.357</b>	<b>(141.663)</b>	<b>162.694</b>	<b>130.461.426</b>	<b>194.277.310</b>	<b>7.015.168</b>	<b>201.292.478</b>

2020

Conceptos	Capital emitido	Primas de emisión	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Saldo inicial al 01/01/2020</b>	<b>52.492.611</b>	<b>11.160.579</b>	<b>3.082.722</b>	<b>(162.502)</b>	<b>2.920.220</b>	<b>109.716.384</b>	<b>176.289.794</b>	<b>6.214.511</b>	<b>182.504.305</b>
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	9.666.997	9.666.997	1.088.380	10.755.377
Otro resultado integral	-	-	(4.602.663)	-	(4.602.663)	-	(4.602.663)	-	(4.602.663)
<b>Resultado integral</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.602.663)</b>	<b>-</b>	<b>(4.602.663)</b>	<b>9.666.997</b>	<b>5.064.334</b>	<b>1.088.380</b>	<b>6.152.714</b>
Dividendos	-	-	-	-	-	(233.230)	(233.230)	-	(233.230)
Dividendos provisorios	-	-	-	-	-	(3.453.426)	(3.453.426)	-	(3.453.426)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	20.839	20.839	-	20.839	(2.364.026)	(2.343.187)
<b>Total de cambios en patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.602.663)</b>	<b>20.839</b>	<b>(4.581.824)</b>	<b>5.980.341</b>	<b>1.398.517</b>	<b>(1.275.646)</b>	<b>122.871</b>
<b>Saldo final período 31/12/2020</b>	<b>52.492.611</b>	<b>11.160.579</b>	<b>(1.519.941)</b>	<b>(141.663)</b>	<b>(1.661.604)</b>	<b>115.696.725</b>	<b>177.688.311</b>	<b>4.938.865</b>	<b>182.627.176</b>

# Estado de Flujo de Efectivo

PAZ CORP S.A. Y SUBSIDIARIAS

<b>Estado de Flujo de Efectivo (miles de CLP)</b>	<b>Dic-21</b>	<b>Dic-20</b>	<b>VAR</b>	<b>% VAR.</b>
Flujo de la Operación	(41.480.985)	(10.082.856)	(31.398.129)	311,4%
Flujo de la Inversión	2.386.866	2.669.650	(282.784)	(10,6%)
Flujo de la Financiamiento	13.358.314	20.687.809	(7.329.495)	(35,4%)
<b>TOTAL FLUJO</b>	<b>(25.735.805)</b>	<b>13.274.603</b>	<b>(39.010.408)</b>	<b>(293,9%)</b>



# Hechos relevantes



- i. Citación Junta Ordinaria.** En sesión de directorio, celebrada el martes 2 de marzo de 2021, se acordó citar a Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, a celebrarse el día 20 de abril de 2021 a las 09:00 horas, en las oficinas de la Compañía, ubicadas en Av. Apoquindo 4501, piso 21, Las Condes, Santiago, Chile, con el fin de que ésta se pronuncie sobre materias propias de este tipo de juntas. Se habilitaron medios de participación y votación remotos.
- ii. Nuevo Gerente General.** En sesión de directorio, celebrada el martes 16 de marzo de 2021, se informó que el señor Ariel Magendzo Weinberger dejará la Gerencia General de la Sociedad a partir del 20 de abril de 2021, con el propósito de integrarse a su directorio a partir de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas citada para ese mismo día. Asimismo, se informa que el directorio acordó designar como nuevo Gerente General de la Sociedad al señor Cesar Barros Soffia, quien asumirá en el cargo a partir del día 20 de abril próximo.
- iii. Nuevo Presidente.** En sesión de directorio, celebrada el 20 de abril de 2021, se acordó, por la unanimidad del directorio, designar al señor Ariel Magendzo Weinberger como nuevo Presidente

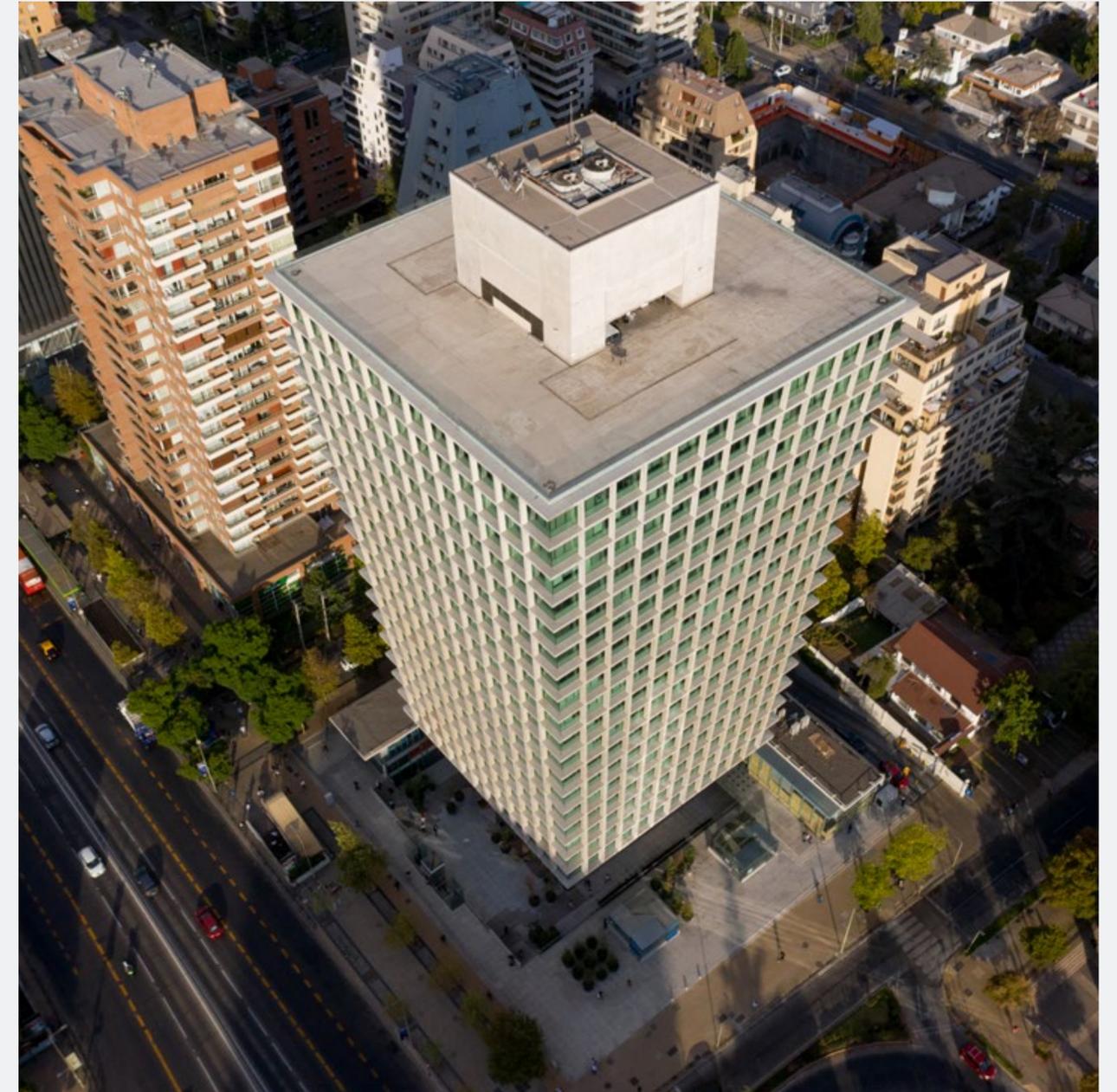
de la Sociedad. Asimismo, en la misma sesión de directorio se acordó, por unanimidad, (i) que el Comité de Directores de la Sociedad quede compuesto por los directores Karen Ergas Segal, Roberto Zahler Mayanz, y Francisco León Délano, y (ii) que el Comité de Riesgos y Asuntos Afines de la Sociedad quede compuesto por los directores Enrique Bone Soto, Ariel Magendzo Weinberger, Ricardo Paz Daniels y Jennifer Soto Urra.

- iv. Registro de Accionistas.** informa sobre la modificación de la fecha de cierre del registro de accionistas de la Sociedad para efectos de determinar aquellos accionistas que se considerarán para el pago del dividendo acordado en la junta ordinaria de accionistas de la Sociedad, precisando que la fecha de cierre del registro de accionistas tendrá lugar el día 13 de mayo de 2021, en lugar del 14 de mayo, según se había informado en la junta ordinaria de accionistas. El motivo del cambio fue la publicación de la Ley N°21.341, que declaró feriado irrenunciable el día 15 de mayo, modificando, en consecuencia, el cómputo del quinto día hábil anterior a la fecha de pago del dividendo que, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento sobre Sociedades Anónimas, determina los accionistas con derecho al dividendo.

**v. Reemisión de EEFs de Paz Corp S.A.** En sesión de directorio, celebrada el 26 de mayo de 2021, y conforme a lo concluido por la Sociedad luego de un proceso de revisión por parte de la Comisión para el Mercado Financiero, se acordó reemitir los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 con el objeto de corregir la aplicación efectuada a dicha fecha de la norma contable IFRS 10, relacionada con el proceso de consolidación contable de la Sociedad con sus filiales. La corrección al balance de la Sociedad significará aplicar, por una única vez, una disminución de MM\$11.956 al patrimonio total al 31 de diciembre de 2020 (correspondiendo MM\$1.844 al resultado del ejercicio 2020), quedando éste en MM\$182.627. Los estados financieros reformulados han sido debidamente auditados por los auditores externos de la Sociedad. Lo anterior se explica por una temporalidad en el reconocimiento contable de utilidades generadas por servicios profesionales y de construcción, y ventas de terrenos, a sociedades en que participan socios minoritarios. Según la norma contable, dichas utilidades deben realizarse íntegramente cuando se vendan los inmuebles de los proyectos en cuestión a terceros no relacionados, sin que se pueda anticipar aquella parte de la utilidad representativa del porcentaje de participación de los socios minoritarios. En consecuencia, el efecto contable -asociado a la reemisión de los es-

tados financieros objeto de esta comunicación- será recuperado en los próximos años y no tiene materialidad económica ni afecta la caja de la Sociedad. Finalmente, en consideración a lo anterior, se acordó citar a una junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, a celebrarse el día 16 de junio de 2021, a las 09:00 horas (la "Junta"), para aprobar los ajustes a los estados financieros de la Sociedad antes indicados. De conformidad con la Norma de Carácter General N°435 y el Oficio Circular N°1.141, ambos emitidos por la CMF, el directorio acordó habilitar mecanismos tecnológicos para que los accionistas y demás personas que deban asistir a la Junta, puedan participar y votar de manera remota en la misma. Se fija como lugar de celebración de la Junta el domicilio social de la Sociedad, esto es, Av. Apoquindo 4501, piso 21, Las Condes, Santiago.

**vi. Renuncia Director.** En sesión de directorio, celebrada el 31 de agosto de 2021, el señor Roberto Zahler Mayanz informó su decisión de renunciar, por motivos personales, al directorio de la Sociedad con efecto el mismo día. Asimismo, el directorio acordó designar a Jennifer Soto Urra, directora independiente de la Sociedad, como nueva integrante del Comité de Directores en reemplazo de Roberto Zahler Mayanz.



# Información bursátil

Periodo	Número acciones transadas	precio promedio (\$)	Monto transado (\$)
1T21	3.108.017	659,79	2.050.625.799
2T21	5.154.849	614,97	3.170.080.081
3T21	8.363.135	410,06	3.429.399.026
4T21	15.334.375	298,26	4.573.618.215

## Transacciones de relacionados

Las transacciones registradas durante 2021 por el Grupo Controlador y relacionados son las siguientes:

Nombre / Razón Social	Relación	Fecha	Compra / Venta	Acciones	Precio (\$)	Monto (\$)
Inversiones Globus Limitada	Controlador	25-06-2021	Compra	467.490	511,00	238.887.390
Inversiones Quantum Dos Limitada	Controlador	25-06-2021	Compra	250.000	511,00	127.750.000
Benjamín Paz	Controlador	25-06-2021	Venta	717.490	511,00	366.637.390
Inversiones Globus Limitada	Controlador	10-08-2021	Compra	1.500.000	415,00	622.500.000
Inversiones Quantum Dos Limitada	Controlador	10-08-2021	Compra	1.500.000	415,00	622.500.000
Inversiones Globus Limitada	Controlador	05-10-2021	Compra	700.000	315,00	220.500.000
Inversiones Brakers Limitada	Controlador	05-10-2021	Compra	400.000	315,00	126.000.000

**Evolución Acción Paz Corp S.A. | IPSA 12 meses móviles (Base 100)**



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago.

<b>Nombre / Razón Social</b>	<b>Relación</b>	<b>Fecha</b>	<b>Compra / Venta</b>	<b>Acciones</b>	<b>Precio (\$)</b>	<b>Monto (\$)</b>
Inversiones B Y J Limitada	Controlador	05-10-2021	Compra	200.000	315,00	63.000.000
Inversiones Quantum Dos Limitada	Controlador	05-10-2021	Compra	700.000	315,00	220.500.000
Inversiones Globus Limitada	Controlador	06-10-2021	Compra	455.000	310,01	141.054.550
Inversiones Brakers Limitada	Controlador	06-10-2021	Compra	260.000	310,01	80.602.600
Inversiones B Y J Limitada	Controlador	06-10-2021	Compra	130.000	310,01	40.301.300
Inversiones Quantum Dos Limitada	Controlador	06-10-2021	Compra	455.000	310,01	141.054.550
Inversiones Globus Limitada	Controlador	07-10-2021	Compra	1.050.000	307,50	322.875.001
Inversiones Brakers Limitada	Controlador	07-10-2021	Compra	600.000	307,50	184.500.000
Inversiones B Y J Limitada	Controlador	07-10-2021	Compra	300.000	307,50	92.250.000
Inversiones Quantum Dos Limitada	Controlador	07-10-2021	Compra	1.050.000	307,50	322.875.000
Inversiones Globus Limitada	Controlador	08-10-2021	Compra	115.500	305,00	35.227.500
Inversiones Brakers Limitada	Controlador	08-10-2021	Compra	66.000	305,00	20.130.000
Inversiones B Y J Limitada	Controlador	08-10-2021	Compra	33.000	305,00	10.065.000
Inversiones Quantum Dos Limitada	Controlador	08-10-2021	Compra	115.500	305,00	35.227.500
Inversiones Globus Limitada	Controlador	25-11-2021	Compra	396.659	294,00	116.617.746
Inversiones Brakers Limitada	Controlador	25-11-2021	Compra	226.662	294,00	66.638.628
Inversiones B Y J Limitada	Controlador	25-11-2021	Compra	113.331	294,00	33.319.314
Inversiones Quantum Dos Limitada	Controlador	25-11-2021	Compra	396.659	294,00	116.617.746
Inversiones Globus Limitada	Controlador	17-12-2021	Compra	681.063	285,00	194.102.955
Inversiones Brakers Limitada	Controlador	17-12-2021	Compra	389.179	285,00	110.916.015
Inversiones B Y J Limitada	Controlador	17-12-2021	Compra	194.590	285,00	55.458.150
Inversiones Quantum Dos Limitada	Controlador	17-12-2021	Compra	681.063	285,00	194.102.955

# Factores de Riesgo

La industria inmobiliaria y de la construcción es de naturaleza cíclica y puede verse afectada significativamente por cambios en las condiciones económicas locales y globales, normativas de la autoridad y otras variables que pueden impactar los costos y precios de las viviendas, así como la capacidad de nuestros clientes de adquirir viviendas, lo que a su vez podría reducir las ventas, utilidades y liquidez de la Compañía. Así mismo, la Compañía tiene inherentes una serie de riesgos producto de la manera en que ha estructurado sus negocios y su financiamiento. Estos riesgos también pueden impactar en las utilidades y la liquidez de la Compañía.

A continuación, se presenta un resumen de los principales factores de riesgo a los que está expuesta la Compañía y las políticas de mitigación que la administración desarrolla para abordar dichos riesgos.

## **Cambios en condiciones económicas y de mercado**

La actividad de la industria inmobiliaria y de construcción está altamente correlacionada con los ciclos económicos de la economía, los cuales a su vez pueden verse afectados por inestabilidad política y/o social. Para el sector edificación en general, la demanda depende principalmente de las expectativas de crecimiento de la economía, los niveles de desempleo, el acceso a financiamiento de largo plazo, y las estrategias comerciales de las compañías inmobiliarias y constructoras. Sin embargo, el

efecto de cada una de estas variables varía entre los distintos segmentos de la población.

Cambios en las condiciones económicas y de mercado pueden resultar en una reducción en la velocidad de ventas, ventas de viviendas con pérdidas, aumento en los niveles de desistimiento o en la necesidad de mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos que estos impactos generan.

La Compañía busca mitigar estos riesgos a través de una estrategia que diversifique la oferta con el fin de abarcar distintos segmentos de la población. Nuestra oferta se concentra principalmente en viviendas cuyo precio fluctúa entre las UF 2.000 a UF 6.000. La demanda por este tipo de inmuebles son los segmentos medios o medios altos de la población. Por otro lado, dentro de nuestro portfolio de proyectos también ofrecemos viviendas de precios superiores con el propósito de abarcar los segmentos altos de la demanda para esta industria.

Así mismo, la Compañía tiene operaciones en Perú, lo cual permite una diversificación geográfica.

Además de lo anterior, para mitigar los riesgos asociados a la naturaleza cíclica de la industria, mantenemos una posición conservadora respecto del stock de viviendas en oferta, procurando que nuestro portfolio de proyectos tenga en torno a 24 meses

para agotar su stock. En caso de potenciales caídas en las velocidades de venta producto de incertidumbre económica y/o política, la Compañía toma las medidas necesarias para regular la cantidad de proyectos nuevos que se incorporan al portfolio de manera de contrarrestar el potencial aumento en los meses para agotar stock que conlleva una menor velocidad de ventas.

## **Volatilidad de los mercados financieros**

La incertidumbre en los mercados financieros puede afectar nuestra liquidez y nuestra capacidad de conseguir financiamientos para la compra de terrenos y el desarrollo de nuevos proyectos.

Para mitigar este riesgo la Compañía mantiene una posición de caja conservadora que le permita hacer frente a este tipo de escenarios. La Compañía invierte su caja fundamentalmente en instrumentos de corto plazo tales como fondos mutuos y depósitos a plazo, inversiones de bajo riesgo, donde se privilegia mantener la opción de rápida liquidez de los activos.

Las inversiones se realizan siempre con instituciones de primera línea, tanto nacionales como extranjeras que cuenten con oficinas en los países donde la Sociedad opera.

Estas instituciones deben tener una calificación de riesgo adecuado al tipo de inversión, perspectivas

positivas o estables por parte de las principales clasificadoras de riesgo, y contar con una amplia trayectoria en el sector bancario y/o financiero.

El desarrollo de nuestros proyectos inmobiliarios requiere normalmente de créditos para financiar la construcción y en algunos casos la compra de terrenos, por lo cual la incertidumbre en los mercados financieros podría afectar de manera adversa la liquidez y la capacidad de conseguir dichos financiamientos.

Dado lo anterior la Compañía aprueba el plan de inversión de cada proyecto, así como el financiamiento bancario necesario, antes del comienzo del proyecto, asegurándose de esta forma de contar con la totalidad de la necesidad de financiamiento hasta su término. Así mismo, la Compañía define en su plan de negocios, tomando en consideración las variables del mercado, 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.

### **Naturaleza cíclica del ciclo de negocio**

Nuestro negocio es de naturaleza cíclica y nuestros resultados pueden ser fluctuantes. La construcción de inmuebles generalmente comienza algunos meses después del inicio de las ventas y dura normal-

mente entre 18 y 24 meses. Los resultados de la venta de los inmuebles se ven reflejados cuando comienza el período de escrituración y entrega de los inmuebles, lo que genera que éstos puedan fluctuar durante un año fiscal.

La Compañía tiene una política de lanzamientos de ventas e inicios de construcción que busca un equilibrio durante el año, con el objetivo de proyectar en el tiempo niveles de ingresos y resultados homogéneos, similares entre trimestres. Adicionalmente, se mantiene un control exhaustivo del cumplimiento de las fechas definidas en el plan de negocios, con el fin de evitar oscilaciones entre las fechas de desarrollo de los proyectos durante el año. A pesar de lo anterior, debido a la naturaleza misma del negocio no siempre es posible dar cumplimiento a estos objetivos en su totalidad.

### **Liquidez requerida para desarrollar proyectos**

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).

Debido a que no contamos con una línea de financiamiento permanente de capital de trabajo renovable, dependemos fundamentalmente de los flujos operacionales para cumplir con nuestras obligaciones financieras y cubrir nuestros costos y gastos operacionales.

En el caso que el mercado inmobiliario experimente condiciones desfavorables importantes, que impliquen menores ventas de inmuebles significativas, nuestros flujos de caja podrían no ser suficientes para cubrir todas nuestras obligaciones y podría obligarnos entre otras medidas a: i) reestructurar nuestra deuda, ii) reducir o suspender inversiones tales como compra de nuevos terrenos, iii) buscar nuevas fuentes de financiamiento, iv) realizar ventas de activos no esenciales, v) buscar capital adicional en terceros, o vi) forzar la venta de viviendas a menores precios.

En particular, el no poder comprar terrenos adicionales podría afectar la capacidad de la Compañía de generar ingresos operacionales a futuro por ventas de inmuebles.

Para mitigar estos riesgos, es necesario tener un control riguroso sobre el ciclo de utilización y generación de caja. La Sociedad 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. Esto, además de una política de caja conservadora, permite proyectar escenarios que pudieran impactar a la Compañía, lo que nos permite tomar medidas para asegurar la disponibilidad de caja y llevar adelante nuestro plan de negocios.



Por otro lado, la Compañía realiza una activa gestión de inventarios, evitando tener altos niveles de stock en situaciones adversas. En este sentido, la estructura financiera de los proyectos permite contar con un margen de acción disminuyendo así las presiones de liquidación en condiciones adversas.

### **Deuda, tasa de interés e inflación**

Debido a que nuestro negocio se lleva a cabo con deuda, cambios en tasas de interés o en la inflación pueden afectar de forma significativa los costos de dichas deudas, reduciendo el margen de los proyectos. A su vez, alzas en la inflación y/o alzas en las tasas de interés a largo plazo pueden influir en la postergación de decisiones de inversión o compra de viviendas por parte de nuestros clientes.

Los proyectos inmobiliarios que desarrolla la Compañía típicamente se financian con un 35% de capital propio, un 10% por ingresos de preventa y un 55% de financiamiento bancario.

El financiamiento bancario considera normalmente la hipoteca del terreno en construcción. El financiamiento para la construcción de proyectos opera con líneas de crédito de construcción y la forma de materializar dichos créditos es a través de pagarés de corto plazo que se renuevan hasta la fecha de vencimiento de la línea. Adicionalmente, si llegada la fecha de vencimiento de la línea no se ha amortizado el capital adeudado, existe una instancia de renovación del plazo sujeta a la evaluación comercial y de riesgo del proyecto por parte de la institución bancaria en cuestión.

El costo de endeudamiento es un factor incidente en los resultados de la Compañía. En Chile, la gran mayoría de los financiamientos bancarios de construcción se pactan en base a spreads fijos sobre la tasa TAB (Tasa Activa Bancaria) de 90, 180 o 360 días, y por lo tanto alzas en las tasas TAB y/o en los niveles de inflación implican un aumento en el costo y gasto financiero de los proyectos.

Una vez que los proyectos están en condiciones de ser escriturados, es esencial acelerar al máximo dicho proceso de manera de generar los ingresos y así amortizar con rapidez la deuda de construcción. La Compañía ha invertido en sistemas de información y en personal para llevar a cabo un proceso de escrituración lo más expedito posible.

Además, se han firmado acuerdos con la mayoría de los bancos de la plaza de manera de recibir los pagos de los créditos hipotecarios en plazos preferentes. Todo lo anterior radica en una amortización de la deuda de construcción en plazos acotados lo que finalmente se traduce en menores gastos financieros y en una reducción en el riesgo asociado con alzas de tasas de interés y/o de inflación.

En Perú, a diferencia de Chile, los clientes firman las escrituras de compraventa (minutas de compraventa) durante el período de construcción, teniendo como única condición suspensiva la entrega física de la vivienda. De esta manera, los clientes reciben su crédito hipotecario durante el período de construcción una vez que hayan cumplido las condiciones de calificación de los bancos. El desembolso de los créditos hipotecarios al desarrollador inmobilia-

rio se realiza de acuerdo al estado de avance de la obra. El desarrollador inmobiliario es garante del crédito hipotecario recibido hasta la entrega del bien y su correspondiente inscripción en los registros públicos. El financiamiento de los proyectos inmobiliarios típicamente se realiza con un 30% de capital propio y el saldo restante con anticipos de los clientes (ya sea por pagos de pie o desembolsos de créditos hipotecarios) y con líneas de créditos de construcción.

La Compañía generalmente financia la compra de sus terrenos con un 20% a 50% de capital propio y el saldo con financiamiento bancario. En los financiamientos de terrenos que son a más largo plazo (más de 12 meses) la Sociedad privilegia la aplicación de tasas fijas de manera de evitar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés.

Al iniciar la construcción de los proyectos con capital propio, se procede a la cancelación de la deuda que financia el terreno con capital y luego se procede con el financiamiento del proyecto según la estructura descrita anteriormente.

Como se mencionó anteriormente, las tasas sobre deuda bancaria utilizadas para financiar la construcción por lo general se pacta a plazos menores de 360 días. Dado que la mayor parte de la deuda con que operamos es de corto plazo, la Compañía está expuesta a alzas en las tasas de interés al momento de la renovación de dichas deudas, así como al momento de la obtención de créditos para el financiamiento de la construcción de nuevos proyectos y de la compra de nuevos terrenos.



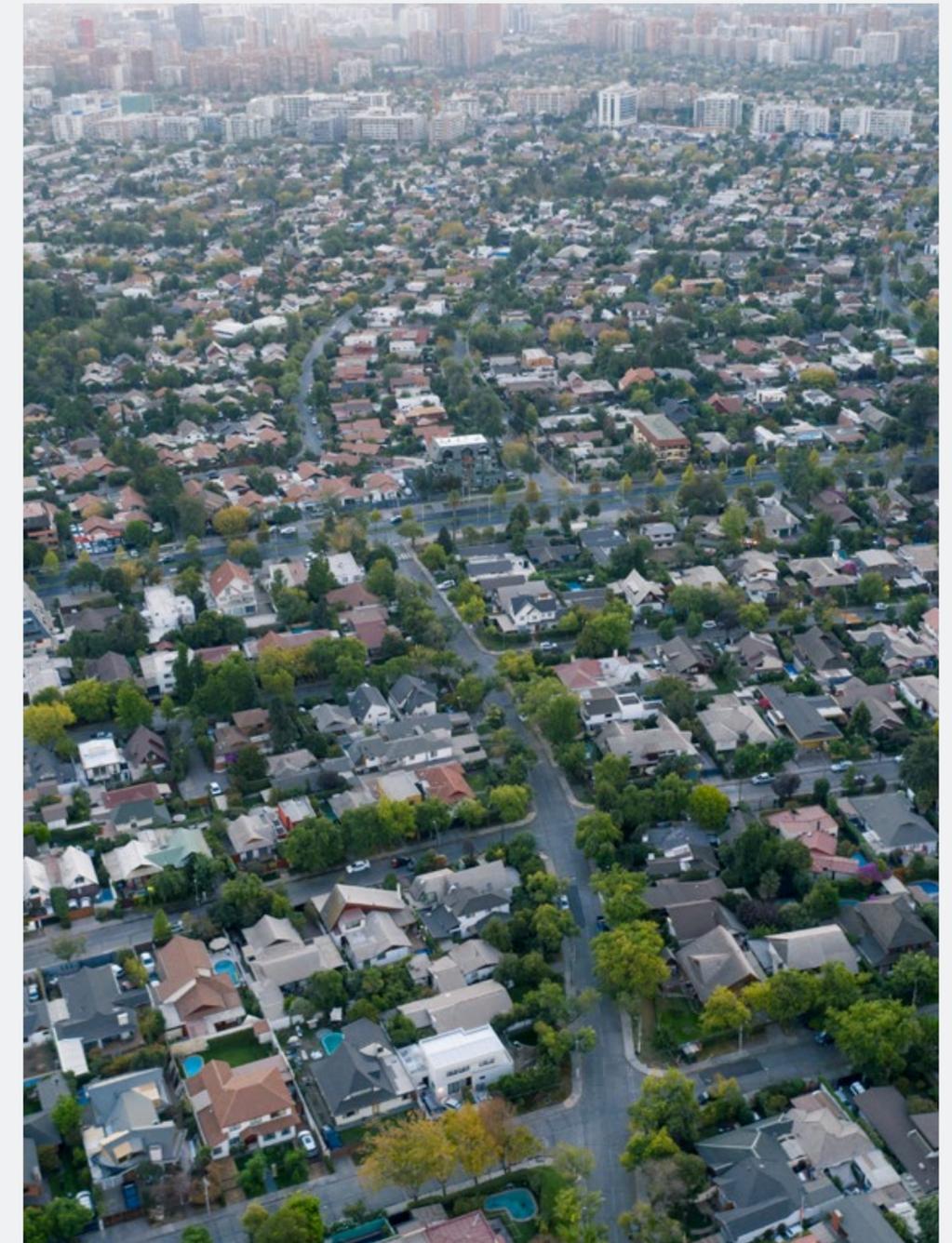
A continuación, se presenta un análisis de la exposición presente en la deuda, respecto del tipo de tasa y luego un análisis del efecto de la variación posible de la tasa de interés sobre los intereses por pagar al vencimiento de cada línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento.

La deuda se estructura según las siguientes tasas:

<b>Tasas</b>	<b>31-12-2021 % Deuda</b>	<b>31-12-2020 % Deuda</b>
Tasa de interés variable	100%	100%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Al efectuar un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda con tasa variable en un escenario en que las tasas fluctuaran de -0,5% y + 0,5%, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de tasas en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.3) podría fluctuar de la siguiente manera:

	<b>Efecto en costos financieros por variación tasa</b>		
	<b>Escenario deuda tasa interés variable</b>		
	<b>Tasa-0,5% M\$</b>	<b>Tasa Cierre M\$</b>	<b>Tasa+0,5% M\$</b>
Al 31-12-2021	17.248.101	18.934.860	20.621.619
<b>Impacto económico</b>	<b>1.686.759</b>		<b>(1.686.759)</b>
Al 31-12-2020	4.400.918	6.032.630	7.664.342
<b>Impacto económico</b>	<b>1.631.712</b>		<b>(1.631.712)</b>



La Sociedad no tiene una política de cobertura para pasar a una tasa fija las tasas de interés variables de corto plazo que rigen a la mayoría de los créditos que se utilizan para financiar las operaciones de la Compañía.

A continuación, se muestra un análisis de sensibilidad sobre la porción de deuda que se encuentra expresada en Unidades de Fomento y los intereses por pagar al vencimiento de la línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento, aplicando un escenario de fluctuación de -0,5% y + 0,5%, podemos identificar que el efecto por dichas variaciones de UF en los costos financieros, (los cuales son activados parcialmente en el rubro de inventarios, Nota N° 10.3) podría fluctuar de la siguiente manera:

Efecto en costos financieros por variación UF	MUF	Escenario		
		Tasa-0,5% M\$	Tasa Cierre M\$	Tasa+0,5% M\$
Al 31-12-2021	5.637	173.828.557	174.702.067	175.575.577
<b>Impacto económico</b>		<b>873.510</b>		<b>(873.510)</b>
Al 31-12-2020	9.406	272.067.505	273.434.678	274.801.851
<b>Impacto económico</b>		<b>1.367.173</b>		<b>(1.367.173)</b>

Por otro lado, el efecto mostrado anteriormente se ve compensado debido a que los flujos de ingresos que provienen de la venta de viviendas también se encuentran indexados a la Unidad de Fomento.

A continuación, se muestran los vencimientos de la deuda no descontada de Paz Corp S.A. y filiales. Para el cálculo de esta nota se considera el capital de los pagarés asociados a cada crédito y su tasa de interés respectiva, que está compuesta por la TAB del día de giro o renovación y el spread fijo; esto al vencimiento del crédito.



**31-12-2021****Capital e intereses**

Institución	Moneda	Hasta 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Total M\$
Banco de Crédito e Inversiones	UF	-	27.297.404	15.101.744	-	42.399.148
	CLP	-	24.162.944	9.720.242	-	33.883.186
Banco Scotiabank Chile	UF	-	3.930.384	1.850.920	-	5.781.304
	CLP	819.904	3.732.413	25.157.091	-	29.709.408
Banco Santander Chile	UF	6.816.899	18.661.904	6.806.461	-	32.285.264
	CLP	4.763.466	12.989.357	9.793.853	-	27.546.676
Banco Itaú Corpbanca	UF	-	175.807	29.948.957	-	30.124.764
	CLP	-	5.081.335	22.624.558	-	27.705.893
Banco de Chile	UF	-	4.592.857	-	-	4.592.857
	CLP	-	16.208.061	-	-	16.208.061
Banco del Estado de Chile	UF	342.705	33.450.351	5.316.839	-	39.109.895
	CLP	442.380	15.521.707	11.212.722	-	27.176.809
Santander Investment Chile	UF	-	29.500	20.379.335	-	20.408.835
Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	-	-	1.883.470	-	1.883.470
<b>TOTAL</b>		<b>13.185.354</b>	<b>165.834.024</b>	<b>159.796.192</b>	-	<b>338.815.570</b>

**31-12-2020****Capital e intereses**

Institución	Moneda	Hasta 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	1 a 3 años M\$	3 a 5 años M\$	Total M\$
Banco de Crédito e Inversiones	UF	-	20.397.076	28.143.545	-	48.540.621
	CLP	-	5.996.201	524.221	-	6.520.422
Banco Scotiabank Chile	UF	-	3.972.775	14.526.315	-	18.499.090
	CLP	-	-	4.080.049	-	4.080.049
Banco Santander Chile	UF	4.458.153	32.579.187	19.478.204	-	56.515.544
	CLP	-	3.078.667	2.549.610	-	5.628.277
Banco Itaú Corpbanca	UF	-	6.803.218	14.198.923	-	21.002.141
	CLP	-	19.849.177	-	-	19.849.177
Banco de Chile	UF	-	3.535.609	8.474.556	-	12.010.165
	CLP	-	-	3.363.759	-	3.363.759
Banco del Estado de Chile	UF	936.721	46.574.190	49.678.736	-	97.189.647
	CLP	5.770.203	4.851.251	-	-	10.621.454
Santander Investment Chile	UF	-	27.670	19.649.800	-	19.677.470
Banco de Crédito del Perú	Nuevo Sol Peruano	-	-	2.844.610	-	2.844.610
<b>TOTAL</b>		<b>11.165.077</b>	<b>147.665.021</b>	<b>167.512.328</b>	<b>-</b>	<b>326.342.426</b>

**Riesgo de tipo de cambio moneda extranjera**

La Sociedad presenta negocios en Chile y Perú, por lo que existe el riesgo de tipo de cambio producto de las potenciales fluctuaciones en los tipos de cambio de las monedas en las que están denominados los activos y pasivos de las inversiones internacionales.

En la operación que la Compañía tiene en Perú, no existen riesgos cambiarios locales relevantes, toda vez que gran parte de los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, existe un riesgo del tipo contable asociado a las inversiones realizadas en el extranjero desde Chile, la cual genera un efecto en el resultado tributario de la Compañía por la corrección del tipo de cambio en dichas inversiones lo anterior se debe a que tributariamente dichas inversiones se registran en dólares. Esto ocasiona un impacto directo sobre la tasa efectiva de impuestos de la Compañía.

A continuación, se presenta un recuadro donde se observa la composición de la deuda y los intereses por pagar al vencimiento de la línea de crédito o bien montos no descontados según vencimiento, en el ejercicio actual y su referencia según el tipo de moneda.

<b>Moneda</b>	<b>31-12-2021 % Deuda</b>	<b>31-12-2020 % Deuda</b>
UF	51,6%	83,8%
Pesos	47,9%	15,3%
Nuevo Sol Peruano	0,5%	0,9%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Covenants de deuda**

Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía no presenta deudas con covenants asociados, así como tampoco existen compromisos futuros con covenants. Sin embargo, la compañía tiene la capacidad de tomar nuevas deudas, no existiendo restricción para que las mismas tengan covenants.

Por otro lado, existen restricciones con instituciones financieras sobre la Sociedad, donde la misma debe mantener su participación, control en algunas filiales del grupo y obtención de anteproyectos. Así mismo, dichas filiales deben mantener el giro principal de sus actividades. El incumplimiento de estas restricciones podría implicar que las instituciones financieras o acreedoras obliguen el pago anticipado de dichas deudas.





### Clasificación de riesgo de la Compañía

Nuestra capacidad de acceder a deudas en condiciones favorables es un factor clave en nuestra capacidad para financiar la construcción de nuestros proyectos los que a su vez permiten generar los flujos operacionales de la Compañía. Una disminución en la calificación de riesgo de la Compañía podría dificultar nuestro acceso a algunas fuentes de financiamiento, así como el costo de financiamiento asociado.

Una disminución en la calificación podría gatillarse como resultado de un deterioro significativo de las condiciones económicas locales o globales, por una contracción en las actividades de construcción y venta de inmuebles o por no tener éxito en nuestra estrategia de negocios, que impliquen un efecto negativo en los resultados de la Compañía.

Dado lo anterior, la Compañía está en constante evaluación de las variables del mercado que puedan afectar su capacidad para mantener o mejorar su clasificación de riesgo actual, manteniendo una constante comunicación con las clasificadoras de riesgo de la Sociedad.

A su vez se realiza un seguimiento permanente de cualquier evento, externo o interno, que pudiera afectar negativamente los negocios de la Compañía, de modo de resolver cualquier incidencia que pudiera tener impactos negativos en la clasificación de riesgo actual.

Con fecha 15 de abril de 2021, ICR ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, modi-

ficando la tendencia de “en observación” a “estable”. Del mismo modo, con fecha 3 de mayo de 2021 Feller Rate ratificó la clasificación de solvencia de la Compañía en “BBB+”, modificando la perspectiva de “negativa” a “estable”. Según indicaron ambas clasificadoras, la mejora en la tendencia o perspectiva de la clasificación de riesgo de la Compañía obedece a una recuperación observada en el segundo semestre de 2020, que esperan continúe en periodos siguientes, así como a un adecuado desempeño de la Compañía.

Posteriormente, con fecha 6 de mayo de 2021, ICR ratificó la clasificación de solvencia de Paz Corp S.A. en “BBB+”, manteniendo la tendencia “estable”. Del mismo modo, con fecha 3 de junio de 2021, posterior a la reemisión de estados financieros de diciembre 2020, Feller Rate ratificó la clasificación de solvencia de la Compañía en “BBB+”, manteniendo la perspectiva “estable”.

En su reporte de clasificación, Feller Rate indica que “la entidad respondió adecuadamente a las contingencias, gracias a las estrategias realizadas para afrontar la pandemia. Ello, con una fuerte disminución de los costos operacionales y gastos de administración, entre otros factores”.

Por otro lado, la clasificadora destaca que “un factor relevante, en el caso del sector inmobiliario, será la evolución de los niveles de desempleo. Ello, considerando los posibles efectos que pueden tener en los niveles de desistimientos en los próximos periodos y en la creación de nuevas promesas.”.

Por su parte, ICR reporta que “nuestras perspectivas

para la industria de construcción y desarrollo inmobiliario han mejorado y, tal como indicamos en nuestro reporte de enero de 2021, esperamos una recuperación parcial para el corto plazo, con una mayor probabilidad de alcanzar los niveles de actividad previos a la pandemia en el mediano plazo”. Por otro lado, ICR fundamenta la mantención de la clasificación de riesgo de la Compañía en “el alto grado de experiencia en la industria inmobiliaria nacional, una participación de mercado relevante en su principal segmento de negocio, el adecuado nivel de diversificación de sus operaciones, el grado de control de proyectos a través de un modelo de negocios verticalmente integrado, y la gestión del banco de terrenos. Además, impacta positivamente su fortaleza financiera categorizada por ICR en un nivel “superior” para su rango de clasificación”.

### Fluctuación de valor y disponibilidad de suelo

La industria inmobiliaria es altamente dependiente de la continua disponibilidad y acceso a terrenos adecuados a precios razonables para su desarrollo. La Compañía compite principalmente con otros desarrolladores de viviendas, así como desarrolladores de proyectos comerciales (oficinas, centros comerciales, strip malls, etc.) para la compra de terrenos atractivos.

A su vez, las restricciones impuestas por los planes reguladores y la zonificación para los usos de los terrenos pueden impactar la accesibilidad y uso de terrenos.

En la medida que las ciudades se van desarrollando, la competencia por acceder a terrenos con precios convenientes se va incrementando. Cambios en

los planes reguladores pueden afectar no solo el tipo de inmuebles que se puede construir, sino también puede restringir los requerimientos de densidad, alturas, números mínimos de estacionamientos, entre otros, por lo que el número de inmuebles a construir sobre un determinado terreno se puede ver afectado potencialmente disminuyendo el monto de ingresos y ganancias de un proyecto. Para mitigar este riesgo, la Compañía tiene áreas de desarrollo enfocadas en la búsqueda de terrenos en los países en donde tiene operaciones. Cada área de desarrollo monitorea permanentemente los distintos planes reguladores, debido al alto impacto que pueden tener en el desarrollo de un proyecto.

La Compañía tiene acceso a una amplia red de corredores y bases de datos, y realizamos continuamente estudios y búsqueda de terrenos, evaluando acuciosamente los costos de las distintas alternativas que se presenten con el objetivo de disponer de un banco de terrenos que permita el desarrollo de nuestro plan de negocios.

Por política corporativa, no se realizan inversiones especulativas en terrenos y principalmente los terrenos son adquiridos con el objetivo de desarrollar un proyecto inmobiliario en el corto o mediano plazo. Dado lo anterior, procuramos tener un banco de terrenos con una venta potencial de viviendas equivalentes a 36 meses de venta, lo que nos permita desarrollar nuestro plan de negocios sin quedar con un stock excesivo de terrenos. Sin embargo, debido a la crisis sanitaria asociada al Covid-19 a partir de marzo de 2020 nuestro plan de inicio de ventas de nuevos proyectos se ha visto retrasado, por lo que hemos tenido que mantener un inventario de terrenos por más

tiempo del planificado, lo que tiene asociado un aumento de costos (ver nota 3.18).

Adicionalmente, el riesgo de tener inventarios de terrenos puede ser importante para las empresas dedicadas a la construcción y ventas de inmuebles. El valor de mercado de los terrenos en nuestro banco de terrenos puede fluctuar significativamente como resultado de cambios en las condiciones económicas y de mercado. En el evento de cambios relevantes en dichas condiciones, que pueden generar una disminución en los precios de venta de nuestras viviendas, es posible que tengamos que mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado o que decidamos vender terrenos con pérdidas.

En el caso de opciones de compra de terrenos, podríamos no ejercerlas, lo que implicaría incurrir en los costos asociados a no ejercer dichas opciones. Mantener un inventario de terrenos por mayor tiempo al planificado acarrea costos (financieros, impuestos territoriales, y de seguridad) que finalmente pueden producir un menor desempeño del esperado para los proyectos y la Compañía.

Históricamente en la industria inmobiliaria el costo de terrenos en el largo plazo ha mostrado una tendencia de ir mayormente al alza y por tal motivo, los terrenos que se encuentran registrados en nuestro banco de terrenos, generalmente han demostrado no perder valor al momento de ser desarrollados o enajenados. La Compañía registra los terrenos a costo histórico de adquisición, al menos que se decida la venta de un terreno, en cuyo caso se registra en base al menor valor entre el costo histórico y de mercado, éste último valor determinado por tasaciones externas.





### **Fluctuaciones de precios en materias primas y mano de obra**

Disponibilidad y fluctuaciones en precios de materias primas y de mano de obra pueden atrasar o aumentar los costos de la construcción y afectar negativamente a nuestros resultados. La industria de la construcción tiene períodos de escasez de materias primas y mano de obra. En estos períodos de escasez, se pueden producir fluctuaciones en los precios, lo que sumado a posibles retrasos en la construcción pueden producir aumentos en los costos totales de construcción.

En algunos casos, no es posible traspasar estos mayores costos asociados al valor de venta de las viviendas, por lo que pueden afectar negativamente los resultados de la Compañía.

En particular, a partir de la crisis sanitaria asociada al Covid-19, la disponibilidad de mano de obra, así como las cadenas de suministros de materiales necesarios para la construcción, se han visto fuertemente afectadas, lo que ha impactado negativamente en los costos de construcción (ver nota 3.18).

Para mitigar estos riesgos la Compañía, en el caso de Chile, mantiene una constructora interna con equipos cohesionados que han trabajado en la Empresa por muchos años. Esto nos permite tener la capacidad de ejecutar la construcción de gran parte de nuestros proyectos, mitigando así -dentro de lo posible- las dificultades que se pueden presentar en la industria de la construcción cuando los ciclos del costo de construcción están al alza.

Por otro lado, la Compañía, en Chile y Perú, es uno de los principales desarrolladores inmobiliarios con lo cual compramos materiales en volumen accediendo de esta manera a precios atractivos para la mayoría de los insumos de la construcción.

También hemos establecido relaciones de confianza con los principales proveedores y tenemos como política cumplir todas nuestras obligaciones contractuales y de pago en los plazos acordados. Esto permite mejores precios y fortalece las relaciones de largo plazo con nuestros proveedores.

En cuanto al proceso de compra de materiales, tenemos como política cotizar con el mayor número de proveedores posibles procurando obtener las mejores condiciones para todos nuestros proyectos. En algunos casos realizamos importaciones directas de materiales en aquellos casos que así lo ameriten.

### **Restricciones en el mercado de financiamiento hipotecario**

Debido a que la mayoría de nuestros clientes requieren financiamiento hipotecario para la compra de sus viviendas, incrementos en las tasas de interés o mayores restricciones para la obtención de dichos créditos pueden limitar la asequibilidad a nuestros inmuebles, bajando la demanda por los mismos.

Para mitigar este riesgo, cuando se trata de venta futura de viviendas (o venta en verde), los clientes son sometidos a un proceso de pre-evaluación de manera de disminuir la posibilidad que no sean sujetos de

crédito al momento de tener que escriturar las viviendas. Asimismo, se exige un pie de un promedio de un 15% del valor del inmueble, que debe ser pagado antes de la escrituración. Por otro lado, la Compañía tiene acuerdos comerciales con la mayoría de los bancos de manera que nuestros clientes tengan acceso a condiciones favorables en sus créditos hipotecarios.

### **Cambios legales y regulatorios**

Las empresas del rubro inmobiliario y construcción están sujetos a leyes y regulaciones que afectan principalmente la zonificación de terrenos, la protección del medio ambiente, el proceso de construcción, y las garantías de las viviendas vendidas, todo lo cual puede causar atrasos y costos asociados a dar cumplimiento a dichas regulaciones y que pueden restringir nuestra actividad en ciertas regiones o áreas.

Estas leyes y regulaciones a menudo están sujetas a la facultad de discrecionalidad y prudencia de las autoridades administrativas, lo que puede retrasar o aumentar los costos de los desarrollos o construcciones relacionados con el negocio.

Adicionalmente, los gobiernos locales donde operamos podrían aprobar iniciativas de menor desarrollo inmobiliario para algunos sectores específicos, lo que podría impactar en forma negativa la posibilidad de compras de terrenos y de construcción en dichas áreas. Aprobaciones de este tipo de iniciativas podrían afectar nuestra capacidad de construir y vender inmuebles en los mercados afectados y/o podrían requerir cumplir con requerimientos adicionales, lo que podría afectar los plazos y costos de construir en di-

chos mercados, con el consiguiente impacto en ingresos y ganancias.

También estamos sujetos a una variedad de leyes y regulaciones concernientes a la protección de la salud y del medio ambiente. En particular, las leyes y regulaciones sanitarias y medioambientales que se aplican a una comunidad o sector pueden variar significativamente. Cumplir con estas regulaciones puede resultar en atrasos o en restricciones o prohibiciones que pueden afectar al desarrollo de los proyectos y por ende los resultados y la liquidez de la Compañía.

La Compañía tiene como política sólo comprar terrenos que ya cuenten con una zonificación definida y que no tengan potenciales conflictos con las leyes medioambientales o sanitarias.

### **Calidad y servicio de post-venta**

Nuestra estrategia de negocios se basa fuertemente en ofrecer productos de calidad y en lograr una experiencia del cliente superior. Tenemos una especial preocupación respecto del diseño (interior y exterior) de nuestros proyectos y en el control de calidad del proceso constructivo de manera de minimizar defectos y por ende reclamos de clientes y costos de post-venta.

Así mismo, el proceso de revisión, recepción y entrega a clientes de las viviendas se lleva con el más alto nivel de rigurosidad, y contamos con áreas de post-venta y servicio al cliente cuyo personal está capacitado para dar un servicio de primer nivel con el objetivo de solucionar problemas de construcción





en el más breve plazo posible. Sin embargo, no podemos asegurar que esta estrategia de negocios siempre funcione según lo planificado y por lo tanto estamos expuestos a reclamos, a costos de reparación y daño a nuestra imagen corporativa.

### **Competencia con otros desarrolladores inmobiliarios**

Competimos en diferentes niveles con otras compañías que pueden tener mayores ventas y recursos financieros que nuestra Compañía, lo que puede afectar nuestro éxito comercial y nuestra posición competitiva.

Competimos no sólo por los posibles compradores de viviendas, sino que también por propiedades y terrenos deseables para desarrollar proyectos, así como por materias primas y mano de obra calificada. Lo anterior puede impactar nuestros costos y márgenes.

La Compañía tiene una posición de mercado importante y una marca bien posicionada en todos los mercados donde compite, lo cual permite mitigar el riesgo de competencia con otros desarrolladores inmobiliarios.

### **Riesgos propios de la actividad de la construcción**

La actividad de la construcción es de naturaleza riesgosa y por lo tanto requiere operar bajo estrictas medidas de seguridad y prevención. A pesar de las medidas de seguridad, siempre existe la posibilidad de que ocurran siniestros que afecten la integridad física de los trabajadores, personas que se encuentren en las cercanías de las obras, así como de las obras en construcción o ya terminadas.

La Compañía impone altos estándares de seguridad a todo nuestro personal interno así como a nuestros sub-contratistas. Contamos con un departamento de prevención de riesgo que está preocupado permanentemente que se apliquen estas medidas de seguridad y que se cumpla con la regulación vigente en esta materia. A su vez se realizan programas de capacitación en medidas de prevención y seguridad al personal de obra.

Para proteger nuestros principales activos y cubrir potenciales contingencias contratamos seguros de responsabilidad civil, TRC (Todo Riesgo de Construcción), y seguros de incendio y terremoto para las viviendas terminadas. Los seguros de responsabilidad civil cubren posibles daños que se ocasionen a terceros, tanto a trabajadores como a terceros, así como daños a propiedades de terceros que pudieran ser ocasionados por la ejecución de las obras. El seguro TRC cubre el activo en construcción (incluyendo equipos, maquinarias, existencias en bodega, mobiliario, etc.) de potenciales daños que pudieran ocurrir producto de sismos, incendios, robos y actos terroristas entre otros.

### **Condiciones climáticas o desastres naturales**

Condiciones climáticas o desastres naturales, como terremotos, incendios u otras condiciones ambientales pueden perjudicar el mercado local de la construcción y venta de inmuebles. A modo de ejemplo, el terremoto de febrero de 2010 que afectó fuertemente a la zona Centro-Sur de Chile (principalmente Santiago, Rancagua, Talca y Concepción) impactó significativamente en la menor demanda por departamentos que existió en el período posterior al terremoto, además de aumentar gastos por reparaciones necesarias para los edificios afectados más allá de las provisiones normales de garantía.

### **Mitigación de riesgos**

En opinión de la Administración, la Sociedad cuenta con los debidos controles de gestión, administrativos y financieros para asegurar que sus operaciones se realicen en concordancia con las políticas, normas y procedimientos establecidos por Paz Corp S.A.

Adicionalmente, la Compañía ha desarrollado una matriz de riesgos, la cual fue aprobada por el Directorio de la Sociedad. Los riesgos identificados en dicha matriz son mitigados mediante un conjunto de protocolos, procedimientos y procesos, asegurando que las operaciones se realicen de acuerdo con las directrices del Directorio y de la Administración de Paz Corp S.A.

### Crisis sanitaria Covid-19

El 18 de marzo de 2020, el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declaró Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en todo el territorio de la República de Chile producto del brote mundial (a partir de diciembre de 2019) del virus denominado Covid-19. A partir del 26 de marzo de 2020, y durante el año 2021, la autoridad sanitaria decretó diversas medidas de confinamiento y restricciones a la movilidad a través del “Plan Paso a Paso”.

En particular, durante el segundo semestre del año 2021, las restricciones de confinamiento fueron progresivamente disminuyendo conforme los indicadores sanitarios se estabilizaron durante este periodo y, de esta manera, al 31 de diciembre de 2021 todas las comunas de la Región Metropolitana se encontraron en fase 3 o superior. A su vez, a partir de marzo de 2021 se inició el plan de vacunación impulsado por el Ministerio de Salud, el cual ha avanzado positivamente, con un 92% de la población objetivo vacunada con su plan completo al cierre del periodo. Además, se ha implementado un plan de vacunación de refuerzo, el cual busca extender la respuesta inmune. Es así como la autoridad sanitaria ha buscado alcanzar un cierto nivel de inmunidad colectiva, la que se ha visto reflejada en una disminución en el número de hospitalizaciones y muertes relacionadas a la pandemia. En consecuencia con esta mejoría, el día 30 de septiembre de 2021 terminó el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe por Calamidad Pública en el país.

Las medidas de confinamiento adoptadas por la autoridad para contener la propagación del virus y el ambiente de incertidumbre -tanto desde un punto de vista sanitario como económico- afectaron negativamente el normal funcionamiento de diversos rubros de la economía, lo que se tradujo en una disminución de la capacidad productiva del país, especialmente durante el año 2020. En respuesta a lo anterior, se han implementado una serie de medidas, entre las cuales destacan la Ley 21.227 de Protección del Empleo (modificada con la Ley 21.232), la Ley 21.352 para extender y aumentar el ingreso familiar de emergencia (conocido como IFE Universal), la Ley 21.229 que establece créditos con garantía estatal Fogape, y las reformas constitucionales que permitieron retiros excepcionales de fondos acumulados de capitalización individual de los fondos de pensiones.

Estas iniciativas han estado orientadas en mitigar los impactos de la crisis sanitaria sobre la actividad económica, la continuidad de las empresas y la contención del desempleo. Sin embargo, en la medida en que la situación de pandemia continúe o se acentúe producto de la aparición de nuevas variantes -como es el caso de la variante denominada Ómicron- es esperable que la autoridad mantenga algunas medidas restrictivas respecto de la movilidad de la población, las cuales podrían seguir impactando la actividad económica en general y a la industria inmobiliaria y de construcción en particular.



Por otro lado, considerando el positivo plan de vacunación y los distintos estímulos y medidas económicas antes mencionadas, se observó una consolidada reactivación económica durante el año 2021.

Por su parte, en Perú también se observaron medidas de confinamiento a partir del día 16 de marzo de 2020, las cuales se extendieron de manera restrictiva hasta el 30 de junio de 2020. A partir de esta fecha, las medidas se han relajado, observándose una situación de funcionamiento de la economía similar a la existente en Chile.

Cabe mencionar que, los efectos de la pandemia a nivel nacional y global también han afectado de forma relevante los costos de construcción. Durante el primer trimestre del 2021, el costo de muchos de los materiales y subcontratos utilizados en el proceso constructivo sufrieron aumentos importantes, muchos de los cuales se han mantenido.

A su vez, las restricciones sanitarias y la ausencia laboral de trabajadores de la construcción producto de la pandemia, ha afectado la productividad de las obras, traducándose también en aumentos de costos. Todo lo anterior ha implicado que el costo de construcción ha aumentado en torno al 10% respecto a los costos existentes previos al inicio de la pandemia. Esperamos que conforme la situación sanitaria a nivel nacional y global se vaya normalizando, esto también se traduzca en una normalización en los costos de construcción. Sin embargo, no es descartable que los costos se mantengan altos por un período extenso de tiempo, que incluso éstos sigan

aumentando, o que no bajen en el mediano plazo a pesar de que la situación se normalice.

Si bien en 2021 existió una recuperación en la actividad -producto entre otras cosas del positivo avance del plan de vacunación- no podemos descartar que nuevas restricciones en respuesta a potenciales rebrotes en los niveles de contagio (especialmente producto de nuevas variantes), se traduzca en un escenario de incertidumbre económica y que niveles de desempleo mayores a lo normal se mantengan. Lo anterior podría volver a afectar la voluntad y capacidad de compra de nuestros clientes, traducándose en velocidades de ventas por debajo de lo habitual y niveles de desistimiento mayores a los normales. Esto, sumado a un escenario de alza de tasas y cambios en las condiciones de financiamiento para nuestros clientes y proyectos, podría implicar que debamos mantener un inventario de terrenos por más tiempo que el planificado, con el consiguiente aumento de costos.

Para mitigar los riesgos asociados a esta crisis sanitaria, la Administración se ha enfocado en asegurar la continuidad operacional de la Compañía, gestionar la contingencia (incluyendo medidas de ahorro de costos y preservación de liquidez), y por sobre todo proteger la salud de nuestros trabajadores y clientes. Para ello se implementaron los protocolos de seguridad sanitaria en obras señalados precedentemente, así como en oficina central y salas de venta, privilegiándose la opción de teletrabajo siempre que ésta fuese posible.



# Declaración de responsabilidad

En conformidad con la Norma de Carácter General N°30 de la ex Superintendencia de Valores y Seguros, ahora CMF, 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.

Ariel Magendzo Weinberger  
 Presidente  
 Rut: 6.229.344-6

Enrique Bone Soto  
 Director  
 Rut: 6.056.216-4

Karen Ergas Segal  
 Directora  
 Rut: 9.613.197-6

Francisco León Délano  
 Director  
 Rut: 6.655.380-9

Ricardo Paz Daniels  
 Director  
 Rut: 6.992.925-7

Jennifer Soto Urrea  
 Directora  
 Rut: 10.984.260-5

Salvador Valdés Correa  
 Director  
 Rut: 9.842.734-1

César Barros Soffia  
 Gerente General  
 Rut: 13.435.545-k

