

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado al 30 de septiembre de 2021

1.- RESUMEN

GASCO INVERSIONES S.A., más adelante indistintamente la “Sociedad”, es la entidad escindida de la división de Empresas Gasco S.A., que fue aprobada en Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2020, asignando principalmente a Gasco Inversiones S.A. activos y pasivos con potencial desarrollo inmobiliario, no relacionados con el negocio principal de Empresas Gasco S.A. de soluciones energéticas.

Al 30 de septiembre de 2021, Gasco Inversiones S.A. registró una Pérdida de \$ 115 millones. Lo anterior, explicado principalmente por el Resultado de Explotación que fue una pérdida de \$ 300 millones, compensado parcialmente por una utilidad por Impuestos a las Ganancias de \$ 176 millones.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 300 millones negativo. Por su parte, los ingresos de la Sociedad ascendieron a \$ 767 millones, principalmente por el arriendo de inmuebles.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Sep 2021 MM\$
Ingresos de actividades ordinarias.	767
Costo de ventas	(831)
Ganancia (pérdida) bruta	(64)
Gasto de administración.	(233)
Resultado de Explotación	(300)
EBITDA	(300)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	(291)
Gasto por impuestos a las ganancias.	176
Ganancia (pérdida)	(115)

Ganancia (pérdida) Neta

Como ya se mencionó, al 30 de septiembre de 2021, la Sociedad registró una Pérdida neta ascendente a \$ 115 millones.

Ganancia (perdida) Bruta

A septiembre 2021, la Pérdida Bruta de Gasco Inversiones S.A. fue de \$ 64 millones, registrando ingresos por arrendamiento de \$ 767 millones y costos de operación de \$ 831 millones, principalmente por gastos de operación y mantenimiento, además de impuestos territoriales.

Resultado de Explotación y EBITDA

A septiembre de 2021, el Resultado de Explotación fue una pérdida de \$ 300 millones. Asimismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) ascendió a \$ 300 millones negativo.

Otros Resultados

A septiembre de 2021, otros resultados significativos son:

- Utilidad por Impuesto a las Ganancias de \$ 176 millones, explicado por una utilidad por Impuesto Diferido, relacionado principalmente con la pérdida tributaria generada en el período actual.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	30-09-2021 MM\$	31-12-2020 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	5.239	5.786	(547)
Activos No Corrientes	53.051	53.025	26
TOTAL ACTIVOS	58.290	58.811	(521)
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	935	1.166	(231)
Pasivos No Corrientes	12.617	12.792	(175)
TOTAL PASIVOS	13.552	13.958	(406)
Patrimonio	44.738	44.853	(115)
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	58.290	58.811	(521)

Tal como se mencionó, con fecha 17 de diciembre de 2020, se celebró Junta Extraordinaria de Accionistas de Empresas Gasco S.A., instancia en la que se aprobó la división de esta sociedad en dos entidades, en donde la continuadora, Empresas Gasco S.A., conservará su actual negocio

energético, y la nueva sociedad que se acordó crear con motivo de la división, Gasco Inversiones S.A., conservará otras inversiones y activos inmobiliarios no dedicados al negocio energético.

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 30 de septiembre de 2021 presentan una disminución de \$ 521 millones, 1% inferior al obtenido en diciembre de 2020, debido principalmente a:

- Disminución de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas de \$ 5.031 millones, explicado por el pago de Empresas Gasco S.A. de \$ 5.749 millones, los que fueron asignados en el proceso de división a Gasco Inversiones S.A., compensado parcialmente por los arriendos cobrados a sus empresas relacionadas, que al cierre del período actual aún se encuentran pendientes de pago.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un aumento de Efectivo y Equivalentes al Efectivo de \$ 4.296 millones, se explica principalmente por el pago de Empresas Gasco S.A. de \$ 5.749 millones asignados a Gasco Inversiones S.A. en el proceso de división como una cuenta por cobrar, neto de los desembolsos necesarios para la mantención y operación de los inmuebles.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar de \$ 188 millones, explicado principalmente por remanente de Iva crédito fiscal generado en 2021.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. presentan una disminución de \$ 406 millones, 3% inferior al obtenido a diciembre de 2020, las principales variaciones se presentan en:

- Disminución de Otros Pasivos no Financieros Corrientes de \$ 500 millones, explicado por pagos realizados por desmantelamiento de instalaciones de terceros en inmueble de propiedad de la Sociedad. Este pasivo corresponde a un flujo recibido en Empresas Gasco S.A. por un mandato cedido a Gasco Inversiones S.A., donde el mandante entrega flujos para desarrollar esta actividad de desmantelamiento.
- Disminución del Pasivo por Impuesto Diferido de 176 millones, generado principalmente por el incremento de la pérdida tributaria del período.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un Incremento de las Cuentas por Pagar de \$ 281 millones, principalmente por compras y gastos efectuados en la operación y cuyo pago quedó pendiente al cierre de septiembre 2021.

El Patrimonio de la Sociedad experimentó una disminución de \$ 115 millones respecto a diciembre de 2020, el cual se explica íntegramente por la Pérdida obtenida al 30 de septiembre de 2021.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Sep 2021 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(1.425)
Flujos de Actividades de Inversión	(28)
Flujos de Actividades de Financiación	5.749
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	4.296
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio.	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio.	4.296

A septiembre de 2021, se registró un saldo de efectivo de \$ 4.296 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Pagos a proveedores y otros de la operación por \$ 1.462 millones, compensados parcialmente con cobros por ventas de bienes y servicios por \$ 28 millones, entre otros.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión y Propiedades, Plantas y Equipos de \$ 28 millones.

Flujos de Financiación

- Recaudación de Cuentas por cobrar a entidades relacionadas por \$ 5.749 millones, que fueron asignadas a Gasco Inversiones S.A. en el proceso de división del año 2020 y que se recaudaron durante el 2021.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			30-09-2021	31-12-2020
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	5,61	4,97
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	5,61	4,97
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,30	0,31
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	6,90	8,35
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	93,10	91,65
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	-0,26	0,08
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	-0,20	0,06
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	-0,12	0,02
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	n/a	n/a
Cobertura de gastos financieros	Resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros	(veces)	n/a	n/a
R.A.I.I.D.A.I.E.	Resultado antes de intereses e impuesto, depreciación, amortización e items extraordinarios	(MM\$)	-300	-9
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	-0,69	0,20
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A septiembre de 2021, la liquidez corriente aumentó en relación con diciembre de 2020, debido a que los Pasivos Corrientes disminuyeron en una mayor proporción que los Activos Corrientes, 20% y 9%, respectivamente.
- La razón ácida, es la misma que la liquidez corriente, dado que Gasco Inversiones S.A. no mantiene Inventarios.

Indicadores de Endeudamiento:

- El Estado de Situación Financiera de la Compañía, muestra a septiembre de 2021 un nivel de endeudamiento de 0,30 veces, muy similar al obtenido en diciembre de 2020.
- La proporción de Pasivos no Corrientes sobre Pasivos Totales alcanza un 93%, similar al obtenido a diciembre de 2020.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio, rentabilidad de activos y rentabilidad de activos operacionales (Propiedades de inversión) son negativos y poco significativos a septiembre de 2021, principalmente por la pérdida del período de la Sociedad que ascendió a \$ 115 millones, respecto al Patrimonio de \$ 44.738 millones, Activos Totales de \$ 58.290 millones y Activos Operacionales de \$ 53.050 millones.
- La razón de retorno de dividendos no aplica a septiembre 2021, dado que Gasco Inversiones S.A. no canceló dividendos en el período.
- La cobertura de gastos financieros, que corresponde a la razón entre el resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros, no aplica a septiembre de 2021, dado que la Sociedad no presenta Pasivos Financieros, por tanto, tampoco intereses financieros.

- La rotación y permanencia de los inventarios al 30 de septiembre de 2021 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A septiembre de 2021, la acción de Gasco Inversiones S.A. se valorizó en \$200 y al 31 de diciembre de 2020 no se cotizaba en bolsa.

	Septiembre 2021	Diciembre 2020
Valor Bolsa por acción (\$)	200,00	n/a
Valor Libro por acción (\$)	266,30	266,98

6.- ANALISIS DE LOS NEGOCIOS

Gasco Inversiones S.A. es la entidad escindida de la división de Empresas Gasco S.A., que fue aprobada en Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2020, asignando a Gasco Inversiones S.A. la totalidad de los activos y pasivos asociados al negocio inmobiliario.

La Sociedad posee once inmuebles ubicados en la Zona Central y Zona Austral de Chile.

Estos inmuebles se clasifican en dos grupos, aquellos que disponen de infraestructura para ser arrendados a empresas relacionadas o a terceros, y los que reúnen características especiales para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios o el desarrollo de otro tipo de negocios.

La principal característica del mercado donde opera Gasco Inversiones S.A., desagregado por tipo de inmueble, es el siguiente:

- **Inmuebles Zona Central.**

En este sector, la Sociedad posee seis propiedades, de las cuales cinco de ellas se encuentran en la Región Metropolitana y una en la Región de Valparaíso.

Dos de estas propiedades corresponden a edificios de oficinas y estacionamientos que arrienda a empresas relacionadas. Adicionalmente se incluyen también en este sector, terrenos que presentan un potencial desarrollo inmobiliario y también un terreno para el desarrollo de actividades agrícolas y ganaderas.

- **Inmuebles Zona Austral.**

En este sector, la Sociedad posee cinco propiedades, todas ellas se ubican en la Región de Magallanes.

Dos de estas propiedades corresponden a edificios de oficinas y bodegas que arrienda a una empresa relacionada. Adicionalmente, se incluyen también en este sector, terrenos que presentan un potencial uso para proyectos inmobiliarios o desarrollo de otro tipo de inversiones.

Al respecto, las condiciones de la economía y del mercado pueden afectar la valorización de los inmuebles, el valor de su arrendamiento o un retraso en el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, sin embargo, la Sociedad dispone de contratos de arrendamiento a largo plazo con

empresas relacionadas, que mitigan este riesgo, y actualmente, no mantiene en ejecución proyectos inmobiliarios.

7.- ANALISIS DE DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR LIBRO Y VALOR ECONOMICO Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS

Los activos y pasivos se encuentran valorados de acuerdo con las normas y criterios contables que se explican en las notas a los Estados de Situación Financiera de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor económico de éstos.

8.- ANALISIS DE RIESGO

Riesgo del negocio: Tal como se mencionó anteriormente, las condiciones de la economía y del mercado pueden afectar la valorización de los inmuebles, el valor de su arrendamiento o un retraso en el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, dependiendo en gran medida de los ciclos coyunturales que pueden experimentar grandes fluctuaciones durante ciertas fases del tiempo.

Las rentas de arrendamiento dependen en buena medida de la situación local de la oferta y la demanda, un exceso en la oferta podría repercutir negativamente en las rentas de arrendamiento a ser percibidas por la Sociedad, situación contraria se puede observar en una mayor demanda de proyectos inmobiliarios o de arrendamiento, respecto a la oferta disponible.

Al respecto, Gasco Inversiones S.A. mantiene contratos de arrendamiento a largo plazo con sociedades relacionadas, lo cual mitiga los posibles riesgos del negocio de arrendamiento de inmuebles. En lo que respecta a los inmuebles con potencial desarrollo inmobiliario, la Sociedad continúa la búsqueda de oportunidades de negocios, que podría incluir la participación de socios estratégicos, con la finalidad de materializar estos desarrollos en el mediano y largo plazo.

Riesgo de crédito deudores comerciales y otras cuentas por cobrar: Gasco Inversiones S.A. es una empresa que sus ingresos se generan por el arriendo de propiedades a entidades relacionadas, con plazos de cobro acordes a mercado. Al 30 de septiembre de 2021 la Sociedad no presenta cuentas por cobrar con clientes no relacionados, lo cual mitiga el riesgo de crédito.

Moneda y tasa de interés: A septiembre de 2021, Gasco Inversiones S.A. no presenta pasivos financieros que se vean expuestos a riesgos de fluctuaciones de moneda y tasa de interés con impacto en el estado de resultados.