

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2021, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 4.864 millones. Lo anterior, explicado principalmente por Otras Ingresos por función de \$ 6.490 millones, compensado parcialmente por una pérdida por Impuestos a las Ganancias de \$ 1.545 millones.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 6.378 millones negativo. Por su parte, los ingresos de la Sociedad ascendieron a \$ 1.518 millones, principalmente por el arriendo de inmuebles.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Dic	Ene-Dic	Variación	
	2021	2020	Ene-Dic	
	MM\$	MM\$	MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	1.518	37	1.481	4003%
Costo de ventas	(1.308)	(28)	(1.280)	4571%
Ganancia (pérdida) bruta	210	9	201	2233%
Otros ingresos, por función.	6.490	0	6.490	100%
Gasto de administración.	(319)	(18)	(301)	1672%
Otros gastos, por función.	(2)	0	(2)	100%
Resultado de Explotación	6.378	(9)	6.387	c/s
EBITDA	6.378	(9)	6.387	c/s
Otras ganancias (pérdidas)	(3)	0	(3)	100%
Ingresos financieros.	34	0	34	100%
Costos financieros.	0	0	0	0%
Diferencias de cambio.	0	0	0	0%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	6.409	(9)	6.418	c/s
Gasto por impuestos a las ganancias.	(1.545)	43	(1.588)	c/s
Ganancia (pérdida)	4.864	34	4.830	14206%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad registró una utilidad de \$ 4.864 millones, lo que se compara favorablemente con las utilidades registradas en el ejercicio anterior que ascendieron a \$ 34 millones, principalmente por la utilidad extraordinaria que se generó por la revaluación de las propiedades de inversión realizada en 2021.

Ganancia (perdida) Bruta

Al 31 de diciembre de 2021, la Ganancia Bruta de Gasco Inversiones S.A. de \$ 210 millones, superior al registrado en el ejercicio anterior que ascendió \$9 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamiento netos de costos y otorgamiento de servidumbre a terceros.

Resultado de Explotación y EBITDA

A diciembre de 2021, el Resultado de Explotación y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) ascendieron a \$ 6.378 millones, ambos superiores a los registrados en el ejercicio 2020, principalmente por la revaluación de las Propiedades de Inversión realizadas en el ejercicio actual, las que no generan un flujo de efectivo.

Otros Resultados

A diciembre de 2021, otros resultados significativos son:

- Gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 1.545 millones, explicado por un incremento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con la revaluación de las Propiedades de Inversión, compensado parcialmente con la pérdida tributaria generada en el ejercicio actual.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31-12-2021 MM\$	31-12-2020 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	4.996	5.786	(790)
Activos No Corrientes	59.581	53.025	6.556
TOTAL ACTIVOS	64.577	58.811	5.766
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	533	1.165	(632)
Pasivos No Corrientes	14.338	12.793	1.545
TOTAL PASIVOS	14.871	13.958	913
Patrimonio	49.706	44.853	4.853
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	64.577	58.811	5.766

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 31 de diciembre de 2021 ascienden a \$ 64.577 millones con un incremento de \$ 5.766 millones, 10% superior al obtenido en diciembre de 2020, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 6.546 millones, explicado principalmente por el incremento de valor de estos activos en el proceso de revaluación de \$ 6.490 millones.
- Aumento de Efectivo y Equivalentes al Efectivo de \$ 4.098 millones, que 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, neto de los ingresos por arrendamiento y desembolsos necesarios para la mantención y operación de los inmuebles.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar de \$ 772 millones, explicado principalmente por el otorgamiento de una servidumbre a plazo indefinido y el remanente de Iva crédito fiscal generado en 2021.
- Lo anterior, compensado parcialmente por una disminución de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas de \$ 5.701 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 la cuota de arriendo cobrada a sus empresas relacionadas, que al cierre del ejercicio actual se encuentra pendiente de pago.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a diciembre de 2021 ascienden a \$14.871 millones, con un incremento de \$ 913 millones, 7% superior al obtenido en el ejercicio 2020, las principales variaciones se presentan en:

- Incremento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 1.545 millones, principalmente por efectos de revaluación de Propiedades de Inversión de \$ 1.743 millones, neto del incremento del activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias.
- Incremento de las Cuentas por Pagar de \$ 361 millones, principalmente por compras y gastos efectuados en la operación, cuyo pago quedó pendiente al cierre del ejercicio 2021.
- Lo anterior, compensado parcialmente por una disminución de Otros Pasivos no Financieros Corrientes de \$ 973 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., en el proceso de división, donde el mandante entrega flujos para desarrollar esta actividad de desmantelamiento.

El Patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$ 49.706 millones, con un incremento de \$ 4.853 millones respecto al ejercicio 2020, el cual se explica por la utilidad obtenida en el ejercicio 2021 que asciende a \$ 4.864 millones y una disminución por pago de dividendo definitivo de \$11 millones.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Dic 2021 MM\$	Ene-Dic 2020 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(1.513)	-
Flujos de Actividades de Inversión	(128)	-
Flujos de Actividades de Financiación	5.739	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	4.098	-
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.	4.098	-

A diciembre de 2021, se registró un saldo de efectivo de \$ 4.098 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Pagos a proveedores y otros de la operación por \$ 2.454 millones, compensados parcialmente con cobros de arriendos y otros por \$ 907 millones.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión y Propiedades, Plantas y Equipos de \$ 128 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, compensado parcialmente por pago de dividendo definitivo de \$ 11 millones.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			31-12-2021	31-12-2020
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	9,38	4,97
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	9,38	4,97
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,30	0,31
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	3,58	8,35
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	96,42	91,65
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	10,29	0,08
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	7,88	0,06
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	0,37	0,02
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,03	n/a
Cobertura de gastos financieros	Resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros	(veces)	25.740,04	n/a
R.A.I.I.D.A.I.E.	Resultado antes de intereses e impuesto, depreciación, amortización e items extraordinarios	(MM\$)	6.375	-9
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	28,95	0,20
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A diciembre 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, 55% y 22%, 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 diciembre 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 96%, superior a la obtenida a diciembre de 2020, principalmente por el aumento del pasivo por impuestos diferidos registrado por la revaluación de las Propiedades de Inversión.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de activos aumentaron a diciembre de 2021, principalmente por la mayor utilidad respecto al ejercicio anterior, básicamente por el resultado extraordinario obtenido en el proceso de revaluación de las propiedades de inversión, que supera el aumento del Patrimonio promedio de 5% y de los Activos promedios de 5%, influenciado esto último por la revalorización de las Propiedades de Inversión. El rendimiento de Activos Operacionales aumentó a diciembre de 2021 respecto al ejercicio anterior, principalmente por el incremento de la Ganancia Bruta, compensado parcialmente por el aumento de los activos operacionales de 6%.
- La razón de retorno de dividendos fue de 0,03, considerando que en el año 2021 se pagó un dividendo de \$ 0,064 por acción y el valor bolsa de la acción al cierre del ejercicio fue de \$200. A diciembre 2020 Gasco Inversiones S.A. no canceló dividendos y tampoco cotizó en bolsa de valores.
- 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 diciembre de 2021, dado que la Sociedad no presenta Pasivos Financieros, por tanto, tampoco intereses financieros.
- La rotación y permanencia de los inventarios al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A diciembre 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.

	Diciembre 2021	Diciembre 2020
Valor Bolsa por acción (\$)	200,00	n/a
Valor Libro por acción (\$)	295,87	266,98
Dividendos por acción (\$)	0,063	n/a

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 31 de diciembre 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 diciembre 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.