
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 30 de junio de 2022

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.

Al 30 de junio de 2022, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 3.504 millones que se compara favorablemente con la Pérdida del período anterior, que ascendió a \$ 86 millones. Lo anterior, explicado principalmente por Otros Ingresos por función de \$ 4.648 millones, compensado parcialmente por una pérdida por Impuestos a las Ganancias de \$ 1.023 millones.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 4.409 millones, superior al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 119 millones negativo, principalmente por el incremento de los Otros Ingresos por función producto de la actualización del fair value de las Propiedades de Inversión, que generó un resultado positivo en el período actual de \$ 4.648 millones, compensado parcialmente por mayores gastos del personal, debido a nuevas contrataciones realizadas en el segundo semestre de 2021, que se han mantenido a la fecha.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Jun	Ene-Jun	Abr-Jun	Abr-Jun	Variación Ene-Jun 2022 / 2021	
	2022	2021	2022	2021	MM\$	%
	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$		
Ingresos de actividades ordinarias.	649	518	374	273	131	25%
Costo de ventas	(752)	(517)	(502)	(365)	(235)	46%
Ganancia (pérdida) bruta	(103)	1	(128)	(92)	(104)	c.s
Otros ingresos, por función.	4.648	0	4.648	0	4.648	100%
Gasto de administración.	(137)	(120)	(63)	(75)	(17)	14%
Resultado de Explotación	4.408	(119)	4.457	(167)	4.527	c.s.
EBITDA	4.409	(119)	4.458	(167)	4.528	c.s.
Otras ganancias (pérdidas).	(3)	0	1	(1)	(3)	100%
Ingresos financieros.	122	2	73	2	120	100%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	4.527	(117)	4.530	(166)	4.644	c.s
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(1.023)	31	(1.084)	41	(1.054)	c.s
Ganancia (pérdida)	3.504	(86)	3.446	(123)	3.590	c.s

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 30 de junio de 2022, la Sociedad registró una utilidad de \$ 3.504 millones, lo que se compara favorablemente con las pérdidas registradas en el período anterior que ascendieron a \$ 86 millones, principalmente por la utilidad extraordinaria que se generó por la actualización de la principal variable que incide en el valor justo de las propiedades de inversión, compensado parcialmente por una pérdida por Impuestos a las Ganancias.

Ganancia (perdida) Bruta

Al 30 de junio de 2022, se generó una Ganancia Bruta negativa de \$ 103 millones, inferior a la registrada en el período anterior que ascendió \$ 1 millón, principalmente por mayores gastos del personal que se incrementaron en \$ 133 millones y los gastos de operación y mantenimiento que se incrementaron en \$ 68 millones, compensado parcialmente por mayores ingresos por arrendamiento de \$ 88 millones y otros ingresos de la operación de \$ 43 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A junio de 2022, el Resultado de Explotación ascendió a \$ 4.408 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 4.409 millones, ambos superiores a los registrados en el mismo período de 2021, en donde ambos ascendieron a \$ 119 millones negativo, principalmente por Otros Ingresos por función de \$ 4.648 por la utilidad extraordinaria que se generó por la actualización de la principal variable que incide en el valor justo de las propiedades de inversión, lo que no genera un flujo de efectivo.

Otros Resultados

A junio de 2022, otras variaciones de resultados significativos son:

- Gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 1.023 millones, explicado por un aumento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con el incremento por el fair value de las Propiedades de Inversión, compensado parcialmente por un incremento del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria, influenciado por la corrección monetaria del capital propio (6,9% en 2022).
- Aumento de Ingresos Financieros de \$ 120 millones, explicado por los intereses obtenidos por las inversiones en fondos mutuos que ha realizado la Sociedad con los excedentes de caja.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	30-06-2022 MM\$	31-12-2021 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	4.350	4.996	(646)
Activos No Corrientes	64.340	59.581	4.759
TOTAL ACTIVOS	68.690	64.577	4.113
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	158	534	(376)
Pasivos No Corrientes	15.361	14.337	1.024
TOTAL PASIVOS	15.519	14.871	648
Patrimonio	53.171	49.706	3.464
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	68.690	64.577	4.113

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 30 de junio de 2022 ascienden a \$ 68.690 millones con un incremento de \$ 4.113 millones respecto al obtenido en diciembre de 2021, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 4.757 millones, explicado por el incremento de valor de estos activos por la actualización de la principal variable que incide la determinación de su valor justo.
- Disminución de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 358 millones, explicado principalmente por el cobro en el primer trimestre de 2022 de una cuenta por cobrar de \$ 485 millones por servidumbre otorgada a una sociedad no relacionada a fines del año 2021, que quedó pendiente de cobro, compensado parcialmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal de \$ 127 millones.
- Disminución de Efectivo y Equivalentes al Efectivo de \$ 284 millones, principalmente por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 99 millones, flujos negativos de actividades de inversión de \$ 146 millones por compras relacionadas con Propiedades de inversión y flujos negativos de financiamiento de \$ 30 millones por dividendo definitivo pagado en el período actual.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a junio de 2022 ascienden a \$15.519 millones, con un aumento de \$ 648 millones, 4% superior al obtenido a diciembre 2021, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 1.023 millones, principalmente por el incremento del fair value de las Propiedades de Inversión que generó un incremento del pasivo por impuesto diferido de \$ 1.221 millones, compensado parcialmente por un incremento del activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias de \$ 198 millones.

- Disminución de las Cuentas por Pagar de \$ 233 millones, principalmente por pagos realizados durante el primer semestre de 2022 por compras y gastos efectuados en la operación, cuyo pago quedó pendiente al cierre del ejercicio 2021.
- Disminución de Otros Pasivos no Financieros de \$ 117 millones, explicado por pagos realizados por un mandato de desmantelamiento de instalaciones de terceros en inmueble de propiedad de la Sociedad.

El Patrimonio de la Sociedad al 30 de junio de 2022 asciende a \$ 53.171 millones, con un incremento de \$ 3.464 millones respecto al ejercicio 2021, el cual se explica por la utilidad obtenida durante el primer semestre de 2022 que asciende a \$ 3.504 millones, compensado parcialmente por el pago un dividendo definitivo de \$ 39 millones.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Jun 2022 MM\$	Ene-Jun 2021 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(99)	4.699
Flujos de Actividades de Inversión	(146)	(21)
Flujos de Actividades de Financiación	(39)	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(284)	4.678
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período/ejercicio.	4.098	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período/ejercicio.	3.814	4.678

A junio de 2022, se registró un saldo de efectivo de \$ 3.814 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Cobros de arriendos, servidumbre y otros de la operación por \$ 1.121 millones, Intereses recibidos por \$ 122 millones, compensados por Pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 1.341 millones, entre otros.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 146 millones, principalmente en el Fundo Cruz de Piedra y en las oficinas de Punta Arenas.

Flujos de Financiamiento

- Corresponde al desembolso por el pago de dividendo definitivo de \$ 39 millones, cancelado en el primer semestre de 2022.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			30-06-2022	31-12-2021	30-06-2021
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	27,46	9,38	6,34
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	27,46	9,38	6,34
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,29	0,30	0,30
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,02	3,58	6,17
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,98	96,42	93,83
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	6,81	10,29	-0,19
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	5,26	7,88	-0,15
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	-0,17	0,37	0,00
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,12	0,03	n/a
Cobertura de gastos financieros	Resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros	(veces)	n/a	n/a	n/a
R.A.I.I.D.A.I.E.	Resultado antes de intereses e impuesto, depreciación, amortización e items extraordinarios	(MMS)	4.406	6.375	-119
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	20,86	28,95	-0,51
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A junio de 2022, la liquidez corriente aumentó en relación con diciembre de 2021, debido a que los Pasivos Corrientes disminuyeron en una mayor proporción que los Activos Corrientes, 70% y 13%, 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 junio de 2022 un nivel de endeudamiento de 0,29 veces, muy similar al obtenido en diciembre de 2021.
- La proporción de Pasivos no Corrientes sobre Pasivos Totales alcanza un 99%, similar a la obtenida a diciembre de 2021.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de activos aumentaron a junio de 2022, principalmente por la utilidad del período 2022 de \$ 3.504 millones, respecto a la pérdida del período anterior que ascendió a \$ 86 millones, este incremento supera el aumento del Patrimonio promedio de 15% y de los Activos promedios de 14%. El rendimiento de Activos Operacionales disminuyó a junio de 2022 respecto al período anterior, principalmente por la disminución de la Ganancia Bruta, que fue negativa a junio 2022, compensado parcialmente por el aumento de los activos operacionales promedio de 17%.
- La razón de retorno de dividendos a junio 2022 fue de 0,12%, dado que Gasco Inversiones S.A. canceló un dividendo de \$0,23 por acción y el valor de mercado de la acción fue de \$200. Al 30 de junio de 2021 no se cancelaron dividendos y la acción no cotizaba en bolsa debido a que aún no finalizaba el proceso de inscripción de la Sociedad en la CMF.

- La cobertura de gastos financieros, que corresponde a la razón entre el resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros, no aplica al 30 de junio de 2022 y 2021, dado que la Sociedad no presenta Pasivos Financieros, por tanto, tampoco intereses financieros.
- La rotación y permanencia de los inventarios al 30 de junio de 2022 y 2021 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A junio de 2022 y diciembre de 2021, la acción de Gasco Inversiones S.A. se valorizó en \$200 y al 30 de junio de 2021 no se cotizaba en bolsa.

	Junio 2022	Diciembre 2021	Junio 2021
Valor Bolsa por acción (\$)	200,00	200,00	n/a
Valor Libro por acción (\$)	316,50	295,87	266,47
Dividendos por acción (\$)	0,23	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 principalmente por el arriendo de propiedades a entidades relacionadas, con plazos de cobro acordes a mercado. Al 30 junio de 2022 la Sociedad presenta cuentas por cobrar comerciales, sin embargo, corresponde a IVA crédito fiscal. En consecuencia, no existe riesgo de crédito para Gasco Inversiones S.A.

Moneda y tasa de interés: A junio de 2022, 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.