

---

## **ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 3.937 millones que es inferior en un 19% a la Ganancia del ejercicio anterior, que ascendió a \$ 4.864 millones. Lo anterior, explicado principalmente por una disminución de los Otros Ingresos por función de \$ 1.657 millones, compensado parcialmente por una menor pérdida por Impuestos a las Ganancias de \$ 628 millones y mayores ingresos financieros de \$ 269 millones.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 4.555 millones, inferior en un 29% al obtenido en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 6.380 millones, principalmente por la disminución de los Otros Ingresos por función producto de la actualización del fair value de las Propiedades de Inversión (que no genera un flujo de efectivo), que originó un menor resultado positivo de \$ 1.657 millones, 26% inferior al ejercicio anterior, y en menor medida, una disminución en los Ingresos de actividades ordinarias de \$ 150 millones, 10% menor al 2021.

## 2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Dic	Ene-Dic	Variación Ene-Dic 2022 / 2021	
	2022	2021	MM\$	%
	MM\$	MM\$		
Ingresos de actividades ordinarias.	1.368	1.518	(150)	-10%
Costo de ventas	(1.269)	(1.308)	39	-3%
<b>Ganancia (pérdida) bruta</b>	<b>99</b>	<b>210</b>	<b>(111)</b>	<b>-53%</b>
Otros ingresos, por función.	4.833	6.490	(1.657)	-26%
Gasto de administración.	(379)	(319)	(60)	19%
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>4.553</b>	<b>6.379</b>	<b>(1.826)</b>	<b>-29%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4.555</b>	<b>6.380</b>	<b>(1.825)</b>	<b>-29%</b>
Otras ganancias (pérdidas).	(3)	(3)	0	0%
Ingresos financieros.	303	34	269	791%
Resultados por unidades de reajuste.	2	0	2	100%
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto</b>	<b>4.855</b>	<b>6.410</b>	<b>(1.555)</b>	<b>-24%</b>
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(918)	(1.546)	628	-41%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>3.937</b>	<b>4.864</b>	<b>(927)</b>	<b>-19%</b>

### Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad registró una utilidad de \$ 3.937 millones, 19% inferior a la registrada en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 4.864 millones. Lo anterior principalmente por una menor utilidad extraordinaria que se genera por la actualización del valor justo de las propiedades de inversión y en menor medida por una disminución de un 10% en los Ingresos de actividades ordinarias, compensado parcialmente por un menor gasto por Impuestos a las Ganancias y un incremento de Ingresos financieros.

### Ganancia (perdida) Bruta

Al 31 de diciembre de 2022, se generó una Ganancia Bruta de \$ 99 millones, inferior a la registrada en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 210 millones, principalmente por menores ingresos por servidumbres y otros ingresos de la operación de \$ 435 millones y mayores gastos del personal que se incrementaron en \$ 196 millones, compensado parcialmente por mayores ingresos por arriendo de inmuebles de \$ 286 millones y menores gastos de operación y mantenimiento de \$ 248 millones.

### Resultado de Explotación y EBITDA

A diciembre de 2022, el Resultado de Explotación ascendió a \$ 4.553 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 4.555 millones, ambos inferiores a los registrados en el ejercicio 2021, que ascendieron a \$ 6.379 y \$ 6.380 millones, respectivamente, principalmente por la disminución de Otros Ingresos por función de \$ 1.657 millones por la menor utilidad extraordinaria que se genera por la actualización del valor justo de las propiedades de inversión, lo que no genera un flujo de efectivo.

### **Otros Resultados**

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

- Disminución del Gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 628 millones, explicado por un menor aumento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con el fair value de las Propiedades de Inversión en el 2022, respecto al ejercicio anterior, compensado parcialmente por un mayor incremento del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria, influenciado por la corrección monetaria del capital propio (13,3% en 2022 y 6,7% en 2021).
- Aumento de Ingresos Financieros de \$ 269 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	31-12-2022 MM\$	31-12-2021 MM\$	Variación MM\$
<b>ACTIVOS</b>			
Activos Corrientes	4.275	4.996	(721)
Activos No Corrientes	64.824	59.581	5.243
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>69.099</b>	<b>64.577</b>	<b>4.522</b>
<b>PASIVOS</b>			
Pasivos Corrientes	238	533	(295)
Pasivos No Corrientes	15.256	14.338	918
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>15.494</b>	<b>14.871</b>	<b>623</b>
Patrimonio	53.605	49.706	3.898
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>69.099</b>	<b>64.577</b>	<b>4.522</b>

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 31 de diciembre de 2022 ascienden a \$ 69.099 millones con un incremento de \$ 4.522 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2021, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 5.240 millones, explicado principalmente por el incremento de valor de estos activos por la actualización de su valor justo.
- Disminución de Efectivo y Equivalentes al Efectivo de \$ 541 millones, principalmente por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 36 millones, flujos negativos de actividades de inversión de \$ 466 millones por compras relacionadas con Propiedades de inversión y flujos negativos de financiamiento de \$ 39 millones por dividendo definitivo pagado en el ejercicio actual.
- Disminución de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 209 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, compensado parcialmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal de \$ 192 millones.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a diciembre de 2022 ascienden a \$15.494 millones, con un aumento de \$ 623 millones, 4% superior al obtenido a diciembre 2021, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 918 millones, principalmente por el incremento del pasivo por impuesto diferido de \$ 1.221 millones generado por aumento del fair value de las Propiedades de Inversión, compensado parcialmente por un incremento del activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias de \$ 303 millones.

- Disminución de las Cuentas por Pagar de \$ 183 millones, principalmente por pagos realizados durante el primer trimestre 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 31 de diciembre de 2022 asciende a \$ 53.605 millones, con un incremento de \$ 3.898 millones respecto al ejercicio 2021, el cual se explica por la utilidad obtenida en el ejercicio 2022 que asciende a \$ 3.937 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-Dic 2022 MM\$	Ene-Dic 2021 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(36)	(1.513)
Flujos de Actividades de Inversión	(466)	(128)
Flujos de Actividades de Financiación	(39)	5.739
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(541)	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 período/ejercicio.	4.098	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período/ejercicio.	3.557	4.098

A diciembre de 2022, se registró un saldo de efectivo de \$ 3.557 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

##### Flujos de Actividades de Operación

- Pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 2.100, compensados por Cobros de arriendos, servidumbre y otros de la operación por \$ 1.760 millones e Intereses recibidos por \$ 304 millones.

##### Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 461 millones, principalmente cierres perimetrales, iluminación, equipamiento de oficinas, entre otros.

##### 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			31-12-2022	31-12-2021
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	17,99	9,38
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	17,99	9,38
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,29	0,30
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,53	3,58
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,47	96,42
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	7,62	10,29
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	5,89	7,88
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	0,16	0,37
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,12	0,03
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\$)	4.553	6.376
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	23,44	28,95
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a

### Indicadores de Liquidez

- A diciembre 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, 55% y 14%, 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 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 98%, similar a la obtenida a diciembre de 2021.

### Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de activos disminuyeron a diciembre de 2022, principalmente por la disminución de un 19% de la utilidad del ejercicio, además de aumento proporcional del patrimonio de 9%. El rendimiento de Activos Operacionales disminuyó a diciembre de 2022 respecto al ejercicio anterior, principalmente por la menor utilidad comentada anteriormente, además del aumento de los activos promedio de 8% respecto al 2021.
- La razón de retorno de dividendos aumentó a diciembre 2022 respecto al ejercicio 2021, debido a que los dividendos pagados aumentaron significativamente, en 2022 Gasco Inversiones canceló un dividendo de \$ 0,23 por acción, mientras que en 2021 se pagaron \$ 0,03 por acción, manteniéndose estable el precio de la acción en \$ 200.
- 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A diciembre de 2022, la acción de Gasco Inversiones S.A. no tuvo rentabilidad. Al incluir los dividendos pagados en el ejercicio actual, la rentabilidad fue de 0,12%, de acuerdo a lo siguiente:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Valor Bolsa por acción (\$)	200,00	200,00
Valor Libro por acción (\$)	319,08	295,87
Dividendos por acción (\$)	0,23	0,063

## **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 ganaderas de alta montaña.

- **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 31 diciembre de 2022 la Sociedad presenta cuentas por cobrar comerciales, principalmente IVA crédito fiscal. En consecuencia, no existe riesgo de crédito para Gasco Inversiones S.A.

**Moneda y tasa de interés:** A diciembre 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.