
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 31 de marzo de 2023

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 marzo de 2023, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 126 millones, 120% superior a la Ganancia del período anterior, que ascendió a \$ 58 millones. Lo anterior, principalmente por un incremento de la Ganancia Bruta, de las Otras Ganancias y mayores Ingresos Financieros, compensado parcialmente por mayor Gasto de Administración y una pérdida por Impuestos a las Ganancias.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 34 millones negativo, superior al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 50 millones negativo, principalmente por el incremento en la Ganancia Bruta de \$ 97 millones, compensado parcialmente por un incremento de los Gastos de Administración de \$ 81 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Mar	Ene-Mar	Variación	
	2023	2022	Ene-Mar	
	MM\$	MM\$	MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	346	275	71	26%
Costo de ventas	(193)	(219)	26	-12%
Ganancia (pérdida) bruta	153	56	97	173%
Gasto de administración.	(187)	(106)	(81)	76%
Resultado de Explotación	(34)	(50)	16	-32%
EBITDA	(34)	(50)	16	-32%
Otras ganancias (pérdidas).	67	(2)	69	c.s.
Ingresos financieros.	93	49	44	90%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	127	(3)	129	c.s.
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(1)	61	(62)	c.s.
Ganancia (pérdida)	126	58	68	117%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de marzo de 2023, la Sociedad registró una utilidad de \$ 126 millones, lo que se compara favorablemente con la utilidad registrada en el período anterior que ascendió a \$ 58 millones, incremento del 120%, principalmente por un incremento de la Ganancia Bruta, de las Otras Ganancias y mayores Ingresos Financieros, compensado parcialmente por mayor Gasto de Administración y una pérdida por Impuestos a las Ganancias.

Ganancia (perdida) Bruta

Al 31 de marzo de 2023, se generó una Ganancia Bruta de \$ 153 millones, superior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 56 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamientos de \$ 81 millones y menores costos de operación y mantenimiento de \$ 14 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A marzo de 2023, el Resultado de Explotación y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) ascendieron a \$ 34 millones negativo, ambos superiores a los registrados en el período 2022, que ascendieron a \$ 50 millones negativo, principalmente por una mayor Ganancia Bruta de \$ 97 millones, compensado por mayores Gastos de Administración de \$ 81 millones.

Otros Resultados

A marzo de 2023, otras variaciones de resultados significativos son:

- Aumento de las Otras Ganancias (Pérdidas) de \$ 69 millones, por recuperación de Iva crédito fiscal y aumento de los Ingresos Financieros de \$ 44 millones, explicado por los intereses obtenidos por las inversiones en fondos mutuos que ha realizado la Sociedad con los excedentes de caja.
- Lo anterior, compensado parcialmente por el incremento del Gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 62 millones, explicado por un menor aumento del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria, influenciado por la corrección monetaria del capital propio (1% en 2023 y 2,3% en 2022) y en menor medida, por el incremento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con las Propiedades de Inversión.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31-03-2023 MM\$	31-12-2022 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	4.342	4.275	67
Activos No Corrientes	64.847	64.824	23
TOTAL ACTIVOS	69.189	69.099	90
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	200	238	(38)
Pasivos No Corrientes	15.258	15.256	2
TOTAL PASIVOS	15.458	15.494	(36)
Patrimonio	53.731	53.605	126
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	69.189	69.099	90

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 31 de marzo de 2023 ascienden a \$ 69.189 millones con un incremento de \$ 90 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2022, debido principalmente a:

- Aumento de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 50 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal de \$ 102 millones, compensado parcialmente por una disminución de Deudores Varios de \$ 54 millones.
- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 23 millones, explicado principalmente por adiciones realizadas durante el período.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a marzo de 2023 ascienden a \$15.458 millones, con una disminución de \$ 36 millones respecto a diciembre 2022, las principales variaciones se presentan en:

- Disminución de las Cuentas por Pagar de \$ 71 millones, principalmente por pagos realizados durante el primer trimestre de 2023 por compras y gastos efectuados en la operación, cuyo pago quedó pendiente al cierre del ejercicio 2022.
- Incremento de Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas de \$ 34 millones, explicado principalmente por reembolsos de gastos pendientes de pago al cierre del período con la sociedad relacionada Empresas Gasco S.A.
- El Patrimonio de la Sociedad al 31 de marzo de 2023 asciende a \$ 53.731 millones, con un incremento de \$ 126 millones respecto al ejercicio 2022, el cual se explica íntegramente por la utilidad obtenida en el período 2023.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Mar 2023 MM\$	Ene-Mar 2022 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	74	205
Flujos de Actividades de Inversión	(52)	(132)
Flujos de Actividades de Financiación	-	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	22	73
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.	3.557	4.098
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período/ejercicio.	3.579	4.171

A marzo de 2023, se registró un saldo de efectivo de \$ 3.579 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Cobros de arriendos y otros de la operación por \$ 395 millones e Intereses recibidos por \$ 94 millones, compensados parcialmente por pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 414 millones.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 52 millones, principalmente cierres perimetrales e infraestructura de seguridad, entre otros.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			31-03-2023	31-12-2022	31-03-2022
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	21,66	17,99	18,41
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	21,66	17,99	18,41
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,29	0,29	0,29
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,30	1,53	1,74
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,70	98,47	98,26
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del período de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	0,24	7,62	0,12
Rentabilidad del activo	Resultado del período/Activos promedios	(%)	0,18	5,89	0,09
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	0,24	0,16	0,09
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,00	0,12	0,00
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)	34	4.553	-52
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	0,75	23,44	0,35
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A marzo de 2023, la liquidez corriente aumentó en relación con diciembre de 2022, debido a que los Activos Corrientes aumentaron un 2% y los Pasivos Corrientes disminuyeron en un 16%.
- 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 marzo de 2023 un nivel de endeudamiento de 0,29 veces, el cual se ha mantenido estable al obtenido en diciembre de 2022.
- La proporción de Pasivos no Corrientes sobre Pasivos Totales alcanza un 98%, similar a la obtenida a diciembre de 2022.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de activos aumentaron a marzo de 2023, principalmente por la mayor utilidad respecto al período anterior de un 117%, que supera el aumento del Patrimonio promedio de 8% y de los Activos promedios de 7%. El rendimiento de Activos Operacionales aumentó a marzo de 2023 respecto al período anterior, principalmente por el incremento de la Ganancia Bruta de 172%, compensado parcialmente por el aumento de los activos operacionales promedio de 9%.
- La razón de retorno de dividendos no aplica a marzo 2023, dado que Gasco Inversiones S.A. no canceló dividendos en este período, misma situación que a marzo 2022.
- 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 marzo de 2023 y 2022, dado que la Sociedad no presenta Pasivos Financieros, por tanto, tampoco intereses financieros asociados.

- La rotación y permanencia de los inventarios al 31 de marzo de 2023 y 2022 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A marzo de 2023, la acción de Gasco Inversiones S.A. no tuvo rentabilidad, ya que el valor bolsa no varió ni se pagaron dividendos en el período, misma situación que a marzo 2022.

	Marzo 2023	Diciembre 2022	Marzo 2022
Valor Bolsa por acción (\$)	200,00	200,00	200,00
Valor Libro por acción (\$)	319,83	319,08	296,22
Dividendos por acción (\$)	n/a	0,23	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 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 marzo de 2023 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 marzo de 2023, 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.