
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 1.704 millones, 54% inferior a la Ganancia del período anterior, que ascendió a \$ 3.674 millones. Lo anterior, principalmente por una disminución de los Otros Ingresos por Función y en menor medida un incremento de los Gastos de Administración y Costo de Ventas, compensado parcialmente por una menor pérdida por Impuestos a las Ganancias.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$1.891 millones, inferior en un 57% al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 4.396 millones, principalmente por la disminución de los Otros Ingresos por función producto de la actualización del fair value de las Propiedades de Inversión, que generó un menor ingreso de \$ 2.274 millones y mayores gastos de administración de \$ 147 millones y costos de venta de \$ 144 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Sep	Ene-Sep	Jul-Sep	Jul-Sep	Variación	
	2023	2022	2023	2022	Ene-Sep	
	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	2023 / 2022	
					MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	1.063	1.002	1.063	1.002	61	6%
Costo de ventas	(1.124)	(980)	(1.124)	(980)	(144)	15%
Ganancia (pérdida) bruta	(61)	22	(61)	22	(83)	c.s.
Otros ingresos, por función.	2.374	4.648	2.374	4.648	(2.274)	-49%
Gasto de administración.	(422)	(275)	(422)	(275)	(147)	54%
Resultado de Explotación	1.890	4.395	1.891	4.395	(2.505)	-57%
EBITDA	1.891	4.396	1.892	4.396	(2.505)	-57%
Otras ganancias (pérdidas).	66	(3)	66	(3)	69	c.s.
Ingresos financieros.	262	209	262	209	53	25%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	2.224	4.601	2.224	4.600	(2.377)	-52%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(520)	(927)	(520)	(926)	407	-44%
Ganancia (pérdida)	1.704	3.674	1.704	3.675	(1.970)	-54%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 30 de septiembre de 2023, la Sociedad registró una utilidad de \$ 1.704 millones, 54% inferior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 3.674 millones. Lo anterior principalmente por una menor utilidad extraordinaria de \$ 2.274 millones que se genera por la actualización de la principal variable que incide en el valor justo de las Propiedades de Inversión, y en menor medida por un mayor Costo de Ventas de \$ 144 millones y Gasto de Administración de \$ 147 millones, compensado parcialmente por una menor pérdida por Impuestos a las Ganancias de \$ 407 millones.

Ganancia (perdida) Bruta

Al 30 de septiembre de 2023, se generó una Ganancia Bruta negativa de \$ 61 millones, inferior a la registrada en el período anterior que fue \$ 22 millones, principalmente por mayores costos de operación y mantenimiento de \$ 113 millones y gastos del personal de \$ 108 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A septiembre de 2023, el Resultado de Explotación ascendió a \$ 1.890 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 1.891 millones, ambos inferiores a los registrados en el período 2022, que ascendieron a \$ 4.395 millones y \$ 4.396 millones, respectivamente, principalmente por la disminución de Otros Ingresos por función de \$ 2.274 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 septiembre de 2023, otras variaciones de resultados significativos son:

- Disminución del Gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 407 millones, explicado por un menor aumento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con el fair value de las Propiedades de Inversión en el 2023, respecto al período anterior, compensado parcialmente por el menor incremento del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria, influenciado por la menor corrección monetaria del capital propio (2,9% en 2023 y 10,7% en 2022).
- Aumento de las Otras Ganancias (Pérdidas) de \$ 69 millones, por recuperación de Iva crédito fiscal y aumento de los Ingresos Financieros de \$ 53 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	30-09-2023 MM\$	31-12-2022 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	3.858	4.275	(417)
Activos No Corrientes	67.371	64.824	2.547
TOTAL ACTIVOS	71.229	69.099	2.130
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	268	238	30
Pasivos No Corrientes	15.776	15.256	520
TOTAL PASIVOS	16.044	15.494	550
Patrimonio	55.185	53.605	1.580
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	71.229	69.099	2.130

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 30 de septiembre de 2023 ascienden a \$ 71.229 millones con un incremento de \$ 2.130 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2022, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 2.548 millones, explicado por el incremento de valor de estos activos por la actualización de la principal variable que incide en la determinación de su valor justo.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 154 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal de \$ 205 millones, compensado parcialmente por una disminución de Deudores Varios de \$ 51 millones.

- Disminución de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 592 millones, principalmente por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 256 millones, flujos negativos de actividades de inversión de \$ 213 millones por compras relacionadas con Propiedades de Inversión y flujos negativos de financiamiento de \$ 124 millones por dividendo definitivo pagado en el período actual.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a septiembre de 2023 ascienden a \$16.044 millones, con un incremento de \$ 550 millones respecto a diciembre 2022, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 520 millones, principalmente por el incremento del fair value de las Propiedades de Inversión que generó un incremento del pasivo por impuesto diferido de \$ 651 millones, compensado parcialmente por un incremento del activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias de \$ 131 millones.
- Disminución de Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas de \$ 42 millones, explicado principalmente por menores servicios pendientes de pago al cierre del período con la sociedad relacionada Empresas Gasco S.A.

El Patrimonio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 asciende a \$ 55.185 millones, con un incremento de \$ 1.580 millones respecto al ejercicio 2022, el cual se explica por la utilidad obtenida durante el período 2023 que asciende a \$ 1.704 millones, compensado parcialmente por el pago de un dividendo definitivo de \$ 124 millones.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Sep 2023 MM\$	Ene-Sep 2022 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(256)	(224)
Flujos de Actividades de Inversión	(213)	(210)
Flujos de Actividades de Financiación	(124)	(39)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(593)	(473)
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.	2.964	3.625

A septiembre de 2023, se registró un saldo de efectivo de \$ 2.964 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 1.591 millones, compensados parcialmente por cobros de arriendos y otros de la operación por \$ 1.073 millones e Intereses recibidos por \$ 262 millones, entre otros.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 213 millones, principalmente cierres perimetrales e infraestructura de seguridad, entre otros.

Flujos de Financiamiento

- Corresponde al desembolso por el pago de dividendo definitivo de \$ 124 millones, cancelado en el primer semestre de 2023.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			30-09-2023	31-12-2022	30-09-2022
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	14,39	17,99	29,05
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	14,39	17,99	29,05
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,29	0,29	0,29
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,67	1,53	0,95
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,33	98,47	99,05
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	3,13	7,62	7,13
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	2,43	5,89	5,51
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	-0,09	0,16	0,04
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,57	0,12	0,12
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)	1.963	4.553	4.392
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	10,14	23,44	21,87
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A septiembre de 2023, la liquidez corriente disminuyó en relación con diciembre de 2022, debido a que los Pasivos Corrientes aumentaron un 13% y los Activos Corrientes disminuyeron un 10%.
- 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 2023 un nivel de endeudamiento de 0,29 veces, el cual se ha mantenido estable respecto 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:

- El indicador de rentabilidad del patrimonio disminuyó a septiembre de 2023, principalmente por la disminución de un 54% de la utilidad del período, además del aumento proporcional del patrimonio promedio de 6%. El rendimiento de Activos Operacionales disminuyó a septiembre de 2023 respecto al período anterior, principalmente por la disminución de la Ganancia Bruta, compensado parcialmente por el aumento de los activos operacionales promedio de 7%.
- La razón de retorno de dividendos aumentó a septiembre 2023 respecto al período 2022, debido a que los dividendos pagados aumentaron significativamente, en 2023 Gasco Inversiones canceló un dividendo de \$ 0,74 por acción, mientras que en 2022 se pagaron \$ 0,23 por acción, además de una baja en el precio de la acción 35%.
- 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 septiembre 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 30 de septiembre de 2023 y 2022 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A septiembre de 2023, la acción de Gasco Inversiones S.A. tuvo una rentabilidad negativa de 34,9%. Al incluir los dividendos pagados en el período actual, la rentabilidad es de 34,6% negativa, de acuerdo con lo siguiente:

	Septiembre 2023	Diciembre 2022	Septiembre 2022
Valor Bolsa por acción (\$)	130,10	200,00	200,00
Valor Libro por acción (\$)	328,48	319,08	317,51
Dividendos por acción (\$)	0,74	0,23	0,23

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 30 de septiembre 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 septiembre 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.