
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 diciembre de 2023, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 3.281 millones, 17% inferior a la Ganancia del ejercicio anterior, que ascendió a \$ 3.937 millones. Lo anterior, principalmente por un incremento en el costo de venta y en menor medida un incremento de los Gastos de Administración, compensado parcialmente por un aumento de los Otros Ingresos por Función.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$3.899 millones, inferior en un 14% al obtenido en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 4.555 millones, principalmente por el incremento de los Costos de Venta de \$ 1.502 millones y mayores Gastos de Administración de \$ 132 millones, compensado parcialmente por el incremento de los Otros Ingresos por función producto de la actualización del fair value de las Propiedades de Inversión, que generó un mayor ingreso de \$ 904 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

| RESULTADOS | Ene-Dic | Ene-Dic | Variación Ene-Dic 2023 / 2022 | |
|---|----------------|--------------|-------------------------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | MM\$ | % |
| | MM\$ | MM\$ | | |
| Ingresos de actividades ordinarias. | 1.441 | 1.368 | 73 | 5% |
| Costo de ventas | (2.771) | (1.269) | (1.502) | 118% |
| Ganancia (pérdida) bruta | (1.330) | 99 | (1.429) | c.s. |
| Otros ingresos, por función. | 5.737 | 4.833 | 904 | 19% |
| Gasto de administración. | (511) | (379) | (132) | 35% |
| Resultado de Explotación | 3.896 | 4.553 | (657) | -14% |
| EBITDA | 3.899 | 4.555 | (656) | -14% |
| Otras ganancias (pérdidas). | 65 | (3) | 68 | c.s. |
| Ingresos financieros. | 315 | 304 | 11 | 4% |
| Costos financieros. | (1) | 0 | (1) | 100% |
| Diferencias de cambio. | 1 | 0 | 1 | 100% |
| Resultados por unidades de reajuste. | 20 | 2 | 18 | 900% |
| Ganancia (pérdida) antes de impuesto | 4.296 | 4.856 | (560) | -12% |
| Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias. | (1.015) | (919) | (96) | 10% |
| Ganancia (pérdida) | 3.281 | 3.937 | (656) | -17% |

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad registró una utilidad de \$ 3.281 millones, 17% inferior a la registrada en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 3.937 millones. Lo anterior principalmente por mayor Costo de Ventas de \$ 1.502 millones y Gasto de Administración de \$ 132 millones, compensado parcialmente por una mayor utilidad extraordinaria de \$ 904 millones que se genera por la actualización del valor justo de las Propiedades de Inversión.

Ganancia (perdida) Bruta

Al 31 de diciembre de 2023, se generó una Pérdida Bruta de \$ 1.330 millones, inferior a la registrada en el ejercicio anterior que fue una Ganancia Bruta de \$ 99 millones, principalmente por mayores costos de operación y mantenimiento de \$ 1.427 millones, impuesto territorial de \$ 58 millones y gastos del personal de \$ 17 millones, compensado parcialmente por un incremento de los Ingresos de actividades ordinarias de \$ 73 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A diciembre de 2023, el Resultado de Explotación ascendió a \$ 3.896 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 3.899 millones, ambos inferiores a los registrados en el ejercicio 2022, que ascendieron a \$ 4.553 millones y \$ 4.555 millones, respectivamente, principalmente por mayor Costo de Ventas de \$ 1.502 millones y Gasto de Administración de \$ 132 millones, compensado parcialmente por una mayor utilidad extraordinaria

de \$ 904 millones 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 2023, otras variaciones de resultados significativos son:

- Aumento del Gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 96 millones, explicado por un mayor aumento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con el fair value de las Propiedades de Inversión en el 2023, respecto al ejercicio anterior, compensado parcialmente por el incremento del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria.
- Aumento de las Otras Ganancias (Pérdidas) de \$ 68 millones, por recuperación de Iva crédito fiscal.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

| ESTADO DE SITUACION FINANCIERA | 31-12-2023 | 31-12-2022 | Variación |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | MM\$ | MM\$ | MM\$ |
| ACTIVOS | | | |
| Activos Corrientes | 2.679 | 4.275 | (1.596) |
| Activos No Corrientes | 70.818 | 64.824 | 5.994 |
| TOTAL ACTIVOS | 73.497 | 69.099 | 4.398 |
| PASIVOS | | | |
| Pasivos Corrientes | 439 | 238 | 201 |
| Pasivos No Corrientes | 16.297 | 15.256 | 1.041 |
| TOTAL PASIVOS | 16.736 | 15.494 | 1.242 |
| Patrimonio | 56.761 | 53.605 | 3.156 |
| TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS | 73.497 | 69.099 | 4.398 |

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$ 73.497 millones con un incremento de \$ 4.398 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2022, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 5.965 millones, explicado principalmente por el incremento de valor de estos activos por la actualización de su valor justo.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 432 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal de \$499 millones, compensado parcialmente por una disminución de Deudores Varios de \$ 67 millones.
- Disminución de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 2.050 millones, principalmente por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 1.669 millones, flujos negativos de

actividades de inversión de \$ 255 millones por compras relacionadas con Propiedades de Inversión y flujos negativos de financiamiento de \$ 126 millones por dividendo definitivo pagado en el ejercicio actual.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a diciembre de 2023 ascienden a \$ 16.736 millones, con un incremento de \$ 1.242 millones respecto a diciembre 2022, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 1.016 millones, principalmente por el incremento del fair value de las Propiedades de Inversión que generó un incremento del pasivo por impuesto diferido de \$ 1.546 millones, compensado parcialmente por un incremento del activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias de \$ 530 millones.
- Aumento de las Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de \$ 270 millones, principalmente por compras y gastos efectuados en la operación, cuyo pago quedó pendiente al cierre del ejercicio 2023.
- Disminución de Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas de \$ 45 millones, explicado principalmente por menores servicios pendientes de pago al cierre del ejercicio con la sociedad relacionada Empresas Gasco S.A.

El Patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$ 56.761 millones, con un incremento de \$ 3.156 millones respecto al ejercicio 2022, el cual se explica por la utilidad obtenida durante el ejercicio 2023 que asciende a \$ 3.281 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-Dic 2023 MM\$ | Ene-Dic 2022 MM\$ |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Flujos de Actividades de Operación | (1.669) | (36) |
| Flujos de Actividades de Inversión | (255) | (466) |
| Flujos de Actividades de Financiación | (126) | (39) |
| Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios | (2.050) | (541) |
| 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. | 1.507 | 3.557 |

A diciembre de 2023, se registró un saldo de efectivo de \$ 1.507 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 3.483 millones, compensados parcialmente por cobros de arriendos y otros de la operación por \$ 1.496 millones e Intereses recibidos por \$ 315 millones, entre otros.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 255 millones, principalmente cierres perimetrales e infraestructura de seguridad, entre otros.

Flujos de Financiamiento

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

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

| Indicador financiero | | | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--------------------------------------|---|---------|------------|------------|
| Liquidez corriente | Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes | (veces) | 6,09 | 17,99 |
| Razón ácida | Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes | (veces) | 6,09 | 17,99 |
| Razón endeudamiento | Total Pasivos/Patrimonio | (veces) | 0,29 | 0,29 |
| Proporción deuda corriente | Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos | (%) | 2,63 | 1,53 |
| Proporción deuda no corriente | Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos | (%) | 97,37 | 98,47 |
| Rentabilidad del patrimonio | Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora | (%) | 5,95 | 7,62 |
| Rentabilidad del activo | Resultado del periodo/Activos promedios | (%) | 4,60 | 5,89 |
| Rendimiento de activos operacionales | Ganancia Bruta/Activos operacionales | (%) | -1,96 | 0,16 |
| Retorno de dividendos | Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$ | (%) | 0,57 | 0,12 |
| Cobertura de gastos financieros | Resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros | (veces) | n/a | n/a |
| R.A.I.D.A.I.E. | Resultado antes de intereses e impuesto, depreciación, amortización e items extraordinarios | (MMS) | 3,985 | 4,553 |
| Utilidad por acción del Controlador | | (\$) | 19,53 | 23,44 |
| Rotación inventarios | | (veces) | n/a | n/a |
| Permanencia de inventarios | | Días | n/a | n/a |

Indicadores de Liquidez

- A diciembre de 2023, la liquidez corriente disminuyó en relación con diciembre de 2022, debido a que los Pasivos Corrientes aumentaron un 85% y los Activos Corrientes disminuyeron un 37%.
- 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 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 97%, similar a la obtenida a diciembre de 2022.

Indicadores de Rentabilidad:

- El indicador de rentabilidad del patrimonio disminuyó a diciembre de 2023, principalmente por la disminución de un 17% de la utilidad del ejercicio, además del aumento proporcional del patrimonio promedio de 7%. El rendimiento de Activos Operacionales disminuyó a diciembre de 2023 respecto al ejercicio anterior, principalmente por la disminución de la Ganancia Bruta, compensado parcialmente por el aumento de los activos operacionales promedio de 9%.
- La razón de retorno de dividendos aumentó a diciembre 2023 respecto al ejercicio 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 31 de diciembre 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 diciembre de 2023 y 2022 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

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

| | Diciembre 2023 | Diciembre 2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Valor Bolsa por acción (\$) | 130,10 | 200,00 |
| Valor Libro por acción (\$) | 337,86 | 319,08 |
| Dividendos por acción (\$) | 0,74 | 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 31 de diciembre 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 diciembre 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.