
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

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 2024, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 5.320 millones, 62% superior a la obtenida en el ejercicio anterior, que ascendió a \$ 3.281 millones. Lo anterior, generado principalmente por un incremento de los Otros Ingresos por Función y de la Ganancia Bruta, compensado parcialmente por una mayor Pérdida por Impuesto a las Ganancias y en menor medida una disminución de los Ingresos Financieros.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 7.021 millones, superior en un 80% al obtenido en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 3.899 millones, 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 mayor ingreso de \$ 916 millones y por la utilidad registrada por la expropiación de una parte menor del inmueble Fábrica de Gas ubicado en Estación Central de \$ 774 millones, además de aumento en la Ganancia Bruta, generado principalmente por una disminución en los Costos de Ventas de \$ 1.234 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Dic 2024 MM\$	Ene-Dic 2023 MM\$	Variación Ene-Dic 2024 / 2023	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	1.569	1.441	128	9%
Costo de ventas	(1.537)	(2.771)	1.234	-45%
Ganancia (pérdida) bruta	32	(1.330)	1.362	c.s.
Otros ingresos, por función.	7.427	5.737	1.690	30%
Gasto de administración.	(448)	(511)	63	-12%
Resultado de Explotación	7.011	3.896	3.115	80%
EBITDA	7.020	3.899	3.121	80%
Otras ganancias (pérdidas).	(21)	65	(86)	c.s.
Ingresos financieros.	48	315	(267)	-85%
Costos financieros.	(1)	(1)	0	0%
Diferencias de cambio.	0	1	(1)	-100%
Resultados por unidades de reajuste.	47	20	27	135%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	7.084	4.297	2.788	65%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(1.764)	(1.016)	(748)	74%
Ganancia (pérdida)	5.320	3.281	2.039	62%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad registró una utilidad de \$ 5.320 millones, 62% superior a la registrada en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 3.281 millones. Lo anterior, principalmente por un incremento de los Otros Ingresos por función de \$ 1.690 millones e incremento de la Ganancia Bruta de \$ 1.362 millones, compensado parcialmente por una mayor Pérdida por Impuesto a las Ganancias de \$ 748 millones y menores Ingresos Financieros de \$ 267 millones.

Ganancia (pérdida) Bruta

Al 31 de diciembre de 2024, se generó una Ganancia Bruta de \$ 32 millones, superior a la pérdida registrada en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 1.330 millones, principalmente por menores costos de operación y mantenimiento de \$ 1.313 millones y mayores ingresos por arrendamientos de \$ 128 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A diciembre de 2024, el Resultado de Explotación ascendió \$ 7.011 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 7.020 millones, ambos superiores a los registrados en el ejercicio 2023, que ascendieron a \$ 3.896 millones y \$ 3.899 millones, respectivamente, principalmente por el incremento de Otros Ingresos por función de \$ 1.690 millones por la mayor utilidad extraordinaria que se genera por la actualización del valor justo de las Propiedades de Inversión por \$ 916 millones, lo que no genera un flujo de efectivo, y por una utilidad

de \$ 774 millones por la expropiación de una parte menor del inmueble ex-Fábrica de Gas (actualmente proyecto Parque de Los Gasómetros), ubicado en la comuna de Estación Central, además de un aumento en la Ganancia Bruta de \$ 1.362 millones, generado principalmente por una disminución de los Costos de Ventas de \$ 1.234 millones.

Otros Resultados

A diciembre de 2024, otras variaciones de resultados significativos son:

- Aumento del gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 748 millones, explicado por un mayor incremento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con las Propiedades de Inversión y por una disminución del Activo por Impuesto Diferido, influenciado por la menor corrección monetaria del capital propio en el ejercicio 2024.
- Disminución de los Ingresos Financieros de \$ 267 millones, explicado por los menores intereses obtenidos por las inversiones en fondos mutuos.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31-12-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	2.635	2.679	(44)
Activos No Corrientes	77.857	70.818	7.039
TOTAL ACTIVOS	80.492	73.497	6.995
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	526	440	86
Pasivos No Corrientes	18.053	16.296	1.757
TOTAL PASIVOS	18.579	16.736	1.843
Patrimonio	61.913	56.761	5.152
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	80.492	73.497	6.995

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$ 80.492 millones, con un incremento de \$ 6.995 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2023, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 7.048 millones, explicado principalmente por el incremento de valor de estos activos por la actualización de su valor justo.
- Aumento de Otros Activos Financieros de \$ 1.174 millones, explicado por recursos de la Sociedad depositados transitoriamente en el 16° Juzgado Civil de Santiago, generado por la expropiación de una parte menor del inmueble ex-Fábrica de Gas (actualmente Proyecto Inmobiliario Parque de los Gasómetros), ubicado en la comuna de Estación Central.

- Aumento de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 281 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal de \$ 298 millones, compensado parcialmente por una disminución de Deudores Varios de \$ 17 millones.
- Disminución de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 1.365 millones, principalmente por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 536 millones, flujos negativos de actividades de inversión de \$ 821 millones por compras relacionadas con Propiedades de Inversión, y en menor medida, flujos negativos de financiamiento de \$ 9 millones.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a diciembre de 2024 ascienden a \$ 18.579 millones, con un incremento de \$ 1.843 millones respecto a diciembre 2023, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 1.764 millones, principalmente por el incremento del fair value de las Propiedades de Inversión que generó un incremento del pasivo por impuesto diferido de \$ 1.734 millones.
- Aumento de las Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar de \$ 50 millones explicado principalmente por provisión de dividendo mínimo de \$ 168 millones, compensado parcialmente por menores cuentas por pagar de la operación de \$ 84 millones, entre otros.
- Aumento de las Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas de \$ 36 millones explicado principalmente por mayores 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 2024 asciende a \$ 61.913 millones, con un incremento de \$ 5.152 millones respecto al ejercicio 2023, el cual se explica principalmente la utilidad obtenida durante el ejercicio 2024 que fue de \$ 5.320 millones, compensado parcialmente por provisión de dividendo mínimo de \$ 168 millones.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Dic 2024 MM\$	Ene-Dic 2023 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(535)	(1.669)
Flujos de Actividades de Inversión	(821)	(255)
Flujos de Actividades de Financiación	(9)	(126)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(1.365)	(2.050)
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.	1.507	3.557
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período/ejercicio.	142	1.507

A diciembre de 2024, se registró un saldo de efectivo de \$ 142 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Cobros de arriendos y otros de la operación por \$ 1.741 millones, e Intereses recibidos por \$ 49 millones, compensado parcialmente por pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 2.304 millones.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 821 millones, principalmente obras civiles menores.

Flujos de Financiamiento

- Desembolsos realizados en arrendamientos de \$ 9 millones.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			31-12-2024	31-12-2023
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	5,01	6,09
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	5,01	6,09
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,30	0,29
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	2,83	2,63
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	97,17	97,37
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	8,97	5,95
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	6,91	4,60
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	0,04	1,96
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,00	0,57
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\$)	7.046	3.985
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	31,67	19,53
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A diciembre de 2024, la liquidez corriente disminuyó en relación con diciembre de 2023, debido a que los Activos Corrientes disminuyeron un 2% y los Pasivos Corrientes aumentaron un 20%, lo que disminuye el indicador.
- 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 2024 un nivel de endeudamiento de 0,30 veces, el cual se ha mantenido estable respecto al obtenido en diciembre de 2023.
- La proporción de Pasivos no Corrientes sobre Pasivos Totales alcanza un 97%, similar a la obtenida a diciembre de 2023.

Indicadores de Rentabilidad:

- El indicador de rentabilidad del patrimonio aumentó a diciembre 2024, principalmente por el incremento de 62% de la utilidad del ejercicio, compensado parcialmente por un aumento del patrimonio promedio de 8%. El rendimiento de Activos Operacionales aumentó a diciembre de 2024, principalmente por un incremento de la Ganancia Bruta, compensado parcialmente por un aumento de los activos operacionales promedio de 10%.
- Al 31 de diciembre de 2024 Gasco Inversiones S.A. no canceló dividendos, por lo tanto la razón de retorno de dividendos fue 0, adicionalmente el valor de su acción disminuyó 39% respecto a 2023. En el ejercicio anterior la razón de retorno de dividendos fue 0,57% considerando el pago de un dividendo de \$ 0,74 por acción y un valor de \$ 130,10 por acción.
- 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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A diciembre de 2024, la acción de Gasco Inversiones S.A. tuvo una rentabilidad negativa de 39% debido a una disminución en el valor de la acción. En el ejercicio actual no se pagaron dividendos.

	Diciembre 2024	Diciembre 2023
Valor Bolsa por acción (\$)	80,00	130,10
Valor Libro por acción (\$)	368,53	337,86
Dividendos por acción (\$)	n/a	0,74

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.

El sector inmobiliario en Chile está viviendo tiempos complejos, con una demanda estancada, producto de mayores restricciones para optar a créditos inmobiliarios, incremento de tasas de interés de largo plazo y mayor valor de las viviendas/departamentos, esto último, producto del incremento de los costos de construcción y escases de suelo. Lo anterior, sumado a una oferta inmobiliaria deprimida, debido a la tardanza y lentitud en la tramitación y aprobación de los permisos sectoriales que permita avanzar en la ejecución de los proyectos, principalmente cambios a los Planes Reguladores Comunales y Regionales para ampliar las zonas de desarrollo urbano, autorizaciones medioambientales y permisos de construcción, entre otros, ha deteriorado esta importante y estratégica industria, además de la economía que se mueve alrededor de ésta.

En la actualidad, ni en el corto plazo, GASCO Inversiones tiene previsto desarrollar proyectos inmobiliarios, debido a que se encuentra gestionando cambios a los Planes Reguladores Comunales, donde se ubican sus principales inmuebles.

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 2024, 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 2024, 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.