
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 31 de marzo de 2025

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 2025, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 201 millones, superior a la obtenida en el período anterior que ascendió a \$ 25 millones. Lo anterior, generado principalmente por un incremento de la Ganancia Bruta, un aumento en los Ingresos Financieros y menores Gastos de Administración, compensado parcialmente por una Pérdida por Impuesto a las Ganancias.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 148 millones, superior al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 24 millones negativo, principalmente por el incremento de la Ganancia Bruta, generado por un incremento de los Ingresos de Actividades Ordinarias de \$ 82 millones y menores Costos de Venta de \$ 53 millones, además de una disminución de los Gastos de Administración de \$ 37 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Mar 2025 MM\$	Ene-Mar 2024 MM\$	Variación Ene-Mar 2025 / 2024	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	449	367	82	22%
Costo de ventas	(143)	(196)	53	-27%
Ganancia (pérdida) bruta	306	171	135	79%
Gasto de administración.	(160)	(197)	37	-19%
Resultado de Explotación	146	(26)	172	C.S.
EBITDA	148	(24)	172	C.S.
Ingresos financieros.	70	24	46	192%
Costos financieros.	(1)	0	(1)	100%
Resultados por unidades de reajuste.	17	8	9	113%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	230	6	226	3767%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(29)	19	(48)	C.S.
Ganancia (pérdida)	201	25	176	704%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de marzo de 2025, la Sociedad registró una utilidad de \$ 201 millones, superior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 25 millones. Lo anterior, principalmente por un incremento de la Ganancia Bruta de \$ 135 millones, un aumento en los Ingresos Financieros de \$ 46 millones y menores Gastos de Administración de \$ 37 millones, compensado parcialmente por una Pérdida por Impuesto a las Ganancias de \$ 48 millones.

Ganancia (pérdida) Bruta

Al 31 de marzo de 2025, se generó una Ganancia Bruta de \$ 306 millones, superior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 171 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamientos de \$ 82 millones y menores costos de operación y mantenimiento de \$ 53 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A marzo de 2025, el Resultado de Explotación ascendió \$ 146 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 148 millones, ambos superiores a los registrados en el período 2024, que ascendieron a \$ 26 millones y \$ 24 millones negativos, respectivamente, principalmente por una mayor Ganancia Bruta de \$ 135 millones y menores Gastos de Administración de \$ 37 millones.

Otros Resultados

A marzo de 2025, otras variaciones de resultados significativos son:

- Aumento de los Ingresos Financieros de \$ 46 millones, explicado por mayor capital de trabajo invertido en fondos mutuos.
- Lo anterior, compensado por un aumento del gasto por Impuesto a las Ganancias de 48 millones, explicado principalmente por una disminución del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria por mejor resultado tributario del período.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31-03-2025 MM\$	31-12-2024 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	2.666	2.634	32
Activos No Corrientes	77.921	77.858	63
TOTAL ACTIVOS	80.587	80.492	95
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	393	526	(133)
Pasivos No Corrientes	18.080	18.053	27
TOTAL PASIVOS	18.473	18.579	(106)
Patrimonio	62.114	61.913	201
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	80.587	80.492	95

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 31 de marzo de 2025 ascienden a \$ 80.587 millones, con un incremento de \$ 95 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2024, debido principalmente a:

- Aumento de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 1.173, principalmente por flujos positivos de actividades de la operación de \$ 110 millones, flujos netos positivos de actividades de inversión de \$ 1.065 millones, principalmente por el cobro del monto recibido por la expropiación de una parte menor del inmueble ex Fábrica de Gas (actualmente Proyecto Inmobiliario Parque de los Gasómetros) compensado parcialmente por compras relacionadas con Propiedades de Inversión y en menor medida, flujos negativos de financiamiento de \$ 2 millones.
- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 66 millones, explicado principalmente por adiciones realizadas durante el período actual.

- Disminución 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, los cuales al 31 de marzo de 2025 forman parte del Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a marzo de 2025 ascienden a \$ 18.473 millones, con una disminución de \$ 106 millones respecto a diciembre 2024, las principales variaciones se presentan en:

- Disminución de las Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar de \$ 150 millones, explicado principalmente por pagos realizados en el primer trimestre de 2025 por compras y gastos efectuados en la operación, cuya cancelación quedó pendiente de pago al cierre del ejercicio 2024.
- Aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 29 millones, principalmente por la disminución del activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias de \$ 33 millones

El Patrimonio de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 asciende a \$ 62.114 millones, con un incremento de \$ 201 millones respecto al ejercicio 2024, el cual se explica íntegramente por la utilidad obtenida durante el período 2025.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Mar 2025 MM\$	Ene-Mar 2024 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	109	(136)
Flujos de Actividades de Inversión	1.065	(54)
Flujos de Actividades de Financiación	(2)	(2)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	1.172	(192)
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.	142	1.507
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período/ejercicio.	1.314	1.315

A marzo de 2025, se registró un saldo de efectivo de \$ 1.314 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Cobros de arriendos por \$ 452 millones e Intereses recibidos por \$ 8 millones, compensado por pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 350 millones.

Flujos de Inversión

- Recursos obtenidos por expropiación de un paño menor del inmueble ex-Fábrica de Gas (actualmente proyecto inmobiliario Parque de los Gasómetros) por \$ 1.236 millones
- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 171 millones, principalmente obras civiles menores.

Flujos de Financiamiento

- Desembolsos realizados por concepto de arriendos de \$ 2 millones.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero		31-03-2025	31-12-2024	31-03-2024
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes (veces)	6,79	5,01	8,79
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes (veces)	6,79	5,01	8,79
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio (veces)	0,30	0,30	0,29
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos (%)	2,13	2,83	1,72
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos (%)	97,87	97,17	98,28
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora (%)	0,32	8,97	0,04
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios (%)	0,25	6,91	0,03
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales (%)	0,39	0,04	0,24
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$ (%)	0,00	0,00	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)	164	7.046	-15
Utilidad por acción del Controlador	(S)	1,20	31,67	0,15
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 2025, la liquidez corriente aumentó en relación con diciembre de 2024, debido a que los Pasivos Corrientes disminuyeron un 25%, además de un incremento de los Activos Corrientes de 1%.
- 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 2025 un nivel de endeudamiento de 0,30 veces, el cual se ha mantenido estable respecto al obtenido en diciembre de 2024.
- La proporción de Pasivos no Corrientes sobre Pasivos Totales alcanza un 98%, similar a la obtenida a diciembre de 2024.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de los activos aumentaron a marzo de 2025, principalmente por la mayor utilidad respecto al período anterior, compensado parcialmente por un aumento del patrimonio promedio de 9% y de los Activos promedios de 10%. El rendimiento de Activos Operacionales aumentó a marzo de 2025, principalmente por un incremento de la Ganancia Bruta de 79%, compensado parcialmente por un aumento de los activos operacionales promedio de 10%.
- La razón de retorno de dividendos no aplica a marzo 2025 dado que Gasco Inversiones S.A. no canceló dividendos en este período, misma situación que al término del período anterior.
- La cobertura de gastos financieros, que corresponde a la razón entre el resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros, al 31 de marzo de 2025 se incrementó respecto a igual período de 2024, debido a la mayor utilidad, compensado parcialmente por un incremento menor del Costo Financiero.
- La rotación y permanencia de los inventarios al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A marzo de 2025, la acción de Gasco Inversiones S.A. tuvo una rentabilidad negativa de 6% debido a una disminución en el valor de la acción. Al 31 de marzo de 2025 y 2024 no se pagaron dividendos.

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Valor Bolsa por acción (\$)	75,00	80,00	130,10
Valor Libro por acción (\$)	369,73	368,53	338,01
Dividendos por acción (\$)	n/a	n/a	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.

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 marzo de 2025, 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 2025, 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.