
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2025, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 163 millones, inferior a la obtenida en el período anterior que ascendió a \$ 1.095 millones. Lo anterior, explicado principalmente por una disminución de los Otros Ingresos por Función, compensado parcialmente por una Utilidad por Impuesto a las Ganancias e incremento de la Ganancia Bruta.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 30 millones, inferior al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 1.358 millones, principalmente por la disminución de los Otros Ingresos por Función, producto que al 30 de junio de 2024 se registró un mayor resultado por revaluación de Propiedades de Inversión de \$ 1.560 millones, compensado parcialmente por un incremento de la Ganancia Bruta de \$ 256 millones, básicamente por un incremento de los Ingresos de Actividades Ordinarias de \$ 165 millones y menores Costos de Venta de \$ 91 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Jun 2025 MM\$	Ene-Jun 2024 MM\$	Abr-Jun 2025 MM\$	Abr-Jun 2024 MM\$	Variación Ene-Jun 2025 / 2024	
					MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	922	757	473	390	165	22%
Costo de ventas	(619)	(710)	(476)	(514)	91	-13%
Ganancia (pérdida) bruta	303	47	(3)	(124)	256	545%
Otros ingresos, por función.	0	1.560	0	1.560	(1.560)	-100%
Gasto de administración.	(278)	(254)	(118)	(57)	(24)	9%
Resultado de Explotación	25	1.353	(121)	1.379	(1.328)	-98%
EBITDA	30	1.358	(118)	1.382	(1.328)	-98%
Otras ganancias (pérdidas).	(1)	(1)	0	0	0	0%
Ingresos financieros.	82	40	12	16	42	105%
Costos financieros.	(15)	(1)	(15)	(1)	(14)	1400%
Resultados por unidades de reajuste.	26	21	9	13	5	24%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	117	1.412	(115)	1.407	(1.295)	-92%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	46	(317)	75	(336)	363	C.S.
Ganancia (pérdida)	163	1.095	(40)	1.072	(932)	-85%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 30 de junio de 2025, la Sociedad registró una utilidad de \$ 163 millones, inferior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 1.095 millones. Lo anterior, principalmente por un mayor resultado por revaluación de Propiedades de Inversión de \$ 1.560 millones registrada en el período anterior, compensado parcialmente por una utilidad por Impuesto a las Ganancias de \$ 363 millones y una mayor Ganancia Bruta de \$ 256 millones.

Ganancia (pérdida) Bruta

Al 30 de junio de 2025, se generó una Ganancia Bruta de \$ 303 millones, superior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 47 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamientos de \$ 165 millones y menores costos de operación y mantenimiento de \$ 91 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A junio de 2025, el Resultado de Explotación ascendió \$ 25 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 30 millones, ambos inferiores a los registrados en el período 2024, que ascendieron a \$ 1.353 millones y \$ 1.358 millones, respectivamente, principalmente por la disminución de Otros Ingresos por función de \$ 1.560 millones, por un mayor resultado por revaluación de Propiedades de Inversión en el período anterior, y en menor medida por incremento de los Gastos de Administración de \$ 24 millones, compensado parcialmente por una mayor Ganancia Bruta de \$ 256 millones.

Otros Resultados

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

- Disminución de Impuesto a las Ganancias de \$ 363 millones, explicado principalmente por una disminución de la variación del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con las Propiedades de Inversión compensado parcialmente por un menor aumento del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria.
- Aumento de los Ingresos Financieros de \$ 42 millones, explicado por mayor inversión en fondos mutuos.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	30-06-2025 MM\$	31-12-2024 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	2.253	2.634	(381)
Activos No Corrientes	78.870	77.858	1.012
TOTAL ACTIVOS	81.123	80.492	631
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	224	526	(302)
Pasivos No Corrientes	18.825	18.053	772
TOTAL PASIVOS	19.049	18.579	470
Patrimonio	62.074	61.913	161
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	81.123	80.492	631

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 30 de junio de 2025 ascienden a \$ 81.123 millones, con un incremento de \$ 631 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2024, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 1.017 millones, explicado principalmente por adiciones realizadas durante el período actual, en donde se destaca la compra de un inmueble en la ciudad de Antofagasta en \$ 867 millones.
- Aumento de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 725 millones, principalmente por flujos netos positivos de actividades de inversión de \$ 966 millones, básicamente 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, flujos negativos de financiamiento de \$ 175 millones, principalmente por dividendos pagados de \$ 170 millones en el período y por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 66 millones.

- 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 30 de junio de 2025 forman parte del Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a junio de 2025 ascienden a \$ 19.049 millones, con un incremento de \$ 470 millones respecto a diciembre 2024, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento de Otros Pasivos Financieros Corrientes y no Corrientes de \$ 879 millones, generado por el financiamiento bancario de la propiedad adquirida en la ciudad de Antofagasta.
- Disminución de las Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes de \$ 321 millones, explicado principalmente por pagos realizados a principios de 2025 por compras y gastos efectuados en la operación, cuya cancelación quedó pendiente de pago al cierre del ejercicio 2024.

El Patrimonio de la Sociedad al 30 de junio de 2025 asciende a \$ 62.074 millones, con un incremento de \$ 161 millones respecto al ejercicio 2024, el cual se explica principalmente por la utilidad obtenida durante el período 2025.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Jun 2025 MM\$	Ene-Jun 2024 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(66)	(449)
Flujos de Actividades de Inversión	966	(212)
Flujos de Actividades de Financiación	(175)	(4)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	725	(665)
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.	867	842

A junio de 2025, se registró un saldo de efectivo de \$ 867 millones, superior respecto a los \$ 842 millones registrados en el período anterior, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

Flujo neto negativo de \$ 66 millones, con una disminución en los pagos (neto de recaudación) de \$ 383 millones, respecto al flujo negativo de \$ 449 millones registrados en 2024, debido principalmente a:

- Disminución de los Pagos y Cobros (neto) de la operación de \$ 401 millones, principalmente por menor pago a proveedores y otros de la operación de \$ 251 y mayor recaudación de arriendos de \$ 150 millones.
- Lo anterior, compensado parcialmente por menores intereses recibidos por inversiones de \$ 20 millones.

Flujos de Actividades de Inversión

Flujo neto positivo de \$ 965 millones, con una mayor recaudación neta de \$ 1.178 millones respecto al flujo negativo de \$ 212 millones registrado a junio 2025, explicado principalmente por:

- Aumento de Otras Entradas de Efectivo por la recaudación de los recursos obtenidos por la expropiación de un paño menor del inmueble ex-Fábrica de Gas (actualmente proyecto inmobiliario Parque de los Gasómetros) por \$ 1.236 millones.
- Lo anterior, compensado parcialmente por mayores desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 59 millones, principalmente obras civiles menores.

Flujos de Actividades de Financiamiento

Flujo neto negativo de \$ 174 millones, con un mayor pago neto de \$ 170 millones respecto al flujo negativo de \$ 4 millones registrados en el período anterior, principalmente por:

- Dividendos pagados por \$ 170 millones durante el primer semestre de 2025.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			30-06-2025	31-12-2024	30-06-2024
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	10,06	5,01	8,73
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	10,06	5,01	8,73
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,31	0,30	0,29
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,18	2,83	1,42
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,82	97,17	98,58
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	0,26	8,97	1,91
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	0,20	6,91	1,48
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	0,39	0,04	0,07
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	1,06	0,00	0,00
Cobertura de gastos financieros	Resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros	(veces)	8,62	4.128,99	1.621,56
R.A.I.I.D.A.I.E.	Resultado antes de intereses e impuesto, depreciación, amortización e items extraordinarios	(MM\$)	56	7.046	1.377
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	0,97	31,67	6,52
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A junio de 2025, la liquidez corriente aumentó en relación con diciembre de 2024, debido a que los Pasivos Corrientes disminuyeron un 57%, a pesar de una disminución de los Activos Corrientes de 15%.
- 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 junio de 2025 un nivel de endeudamiento de 0,31 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 99%, similar a la obtenida a diciembre de 2024.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de los activos disminuyeron a junio de 2025, principalmente por la menor utilidad de 85% respecto al período anterior, además de un aumento del patrimonio promedio de 8% y de los Activos promedios de 9%. El rendimiento de Activos Operacionales aumentó a junio de 2025, principalmente por un incremento de la Ganancia Bruta, compensado parcialmente por un aumento de los activos operacionales promedio de 9%.
- La razón de retorno de dividendos es de 1,06% a junio 2025 dado que Gasco Inversiones S.A. canceló \$ 1,01 por acción como dividendo en este período y el valor bolsa de la acción fue de \$ 95. Al 30 de junio de 2024 no se puede determinar este indicador debido a que no se cancelaron dividendos.
- La cobertura de gastos financieros, que corresponde a la razón entre el resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros, al 30 de junio de 2025 disminuyó respecto a igual período del año anterior, debido a la menor utilidad del período y por un incremento del Costo Financiero.
- La rotación y permanencia de los inventarios al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A junio de 2025, la acción de Gasco Inversiones S.A. tuvo una rentabilidad de 18,75% debido a un aumento en el valor de la acción. Al incluir los dividendos pagados en el período actual, la rentabilidad aumenta a 20,01%, de acuerdo con lo siguiente:

	Junio 2025	Diciembre 2024	Junio 2024
Valor Bolsa por acción (\$)	95,00	80,00	130,10
Valor Libro por acción (\$)	369,49	368,53	344,38
Dividendos por acción (\$)	1,01	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 doce inmuebles ubicados en la Zona Centro-Norte 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 Centro-Norte.**

En este sector, la Sociedad posee siete propiedades, de las cuales cinco de ellas se encuentran en la Región Metropolitana, una en la Región de Valparaíso y una en la Región de Antofagasta.

Tres 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 modificaciones 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 el corto plazo, GASCO Inversiones tiene previsto desarrollar proyectos inmobiliarios, debido a que se encuentra gestionando modificaciones 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 30 de junio 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 junio 2025, el pasivo financiero corriente y no corriente de la Compañía está compuesto solamente por deuda bancaria por arrendamiento financiero a tasa fija. Por tanto, la estructura de la deuda no presenta riesgo a las variaciones de tasas de interés.