
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 31 de marzo de 2026

1.- RESUMEN

GASCO INVERSIONES S.A., más adelante indistintamente la “Sociedad”, es la entidad escindida de la división de Empresas Gasco S.A. materializada en el año 2020, asignando principalmente a Gasco Inversiones S.A. activos y pasivos con potencial desarrollo inmobiliario.

Al 31 de marzo de 2026, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 156 millones, inferior a la obtenida en el período anterior que ascendió a \$ 201 millones. Lo anterior, principalmente por una disminución de los Ingresos Financieros, una mayor Pérdida por Impuesto a las Ganancias y una menor Resultado por Unidad de Reajuste, compensado parcialmente por un incremento de la Ganancia Bruta.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 218 millones, superior al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 148 millones, principalmente por el incremento de la Ganancia Bruta de \$ 75 millones, compensado por mayores Gastos de Administración de \$ 9 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Mar 2026 MM\$	Ene-Mar 2025 MM\$	Variación Ene-Feb 2026 / 2025	
			MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	538	449	89	20%
Costo de ventas	(157)	(143)	(14)	10%
Ganancia (pérdida) bruta	381	306	75	25%
Gasto de administración.	(169)	(160)	(9)	6%
Resultado de Explotación	212	146	66	45%
EBITDA	218	148	70	47%
Ingresos financieros.	3	70	(67)	-96%
Costos financieros.	(10)	(1)	(9)	900%
Resultados por unidades de reajuste.	1	17	(16)	-94%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	204	230	(26)	-11%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(48)	(29)	(19)	66%
Ganancia (pérdida)	156	201	(45)	-22%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de marzo de 2026, la Sociedad registró una utilidad de \$ 156 millones, inferior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 201 millones. Lo anterior, principalmente por una disminución de los Ingresos Financieros de \$ 67 millones, una mayor Pérdida por Impuesto a las Ganancias de \$ 19 millones y una menor Resultado por Unidad de Reajuste de \$ 16 millones, compensado parcialmente por el mayor Resultado de Explotación de \$ 66 millones.

Ganancia (pérdida) Bruta

Al 31 de marzo de 2026, se generó una Ganancia Bruta de \$ 381 millones, superior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 306 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamientos de \$ 91 millones, compensado parcialmente por mayores costos de operación, mantenimiento y personal de \$ 14 millones, entre otros.

Resultado de Explotación y EBITDA

A marzo de 2026, el Resultado de Explotación ascendió \$ 212 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 218 millones, ambos superiores a los registrados en el período 2025, que ascendieron a \$ 146 millones y \$ 148 millones, respectivamente, principalmente por una mayor Ganancia Bruta de \$ 75 millones, compensado parcialmente por mayores Gastos de Administración de \$ 9 millones.

Otros Resultados

A marzo de 2026, otras variaciones de resultados significativos son:

- Disminución de los Ingresos Financieros de \$ 67 millones, explicado por menor capital de trabajo invertido en fondos mutuos durante el período actual.
- Mayor gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 19 millones, explicado principalmente por una menor variación del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria, compensado parcialmente por un incremento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con las Propiedades de Inversión.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31-03-2026 MM\$	31-12-2025 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	1.989	1.880	109
Activos No Corrientes	101.596	101.528	68
TOTAL ACTIVOS	103.585	103.408	177
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	449	456	(7)
Pasivos No Corrientes	24.770	24.742	28
TOTAL PASIVOS	25.219	25.198	21
Patrimonio	78.366	78.210	156
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	103.585	103.408	177

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 31 de marzo de 2026 ascienden a \$ 103.585 millones, con un incremento de \$ 177 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2025, debido principalmente a:

- Aumento de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 91 millones, principalmente por flujos netos positivos de Actividades de Operación de \$ 259 millones, compensado parcialmente por flujos negativos de Actividades de Inversión de \$ 126 millones y flujos negativos de Actividades de Financiación de \$ 42 millones.
- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 66 millones, explicado principalmente por adiciones realizadas en el período actual.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar de \$ 24 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a marzo de 2026 ascienden a \$ 25.219 millones, con un incremento de \$ 21 millones respecto a diciembre 2025, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento de Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas de \$ 54 millones, explicado principalmente por reembolsos de gastos pendientes de pago al cierre del período actual.
- Aumento del Pasivo neto por Impuestos Diferidos de \$ 48 millones, principalmente por la disminución del activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias de \$ 24 millones e incremento del pasivo por Propiedades de Inversión de \$ 16 millones.
- Lo anterior, compensado parcialmente por la disminución de las Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes de \$ 52 millones, explicado principalmente por pagos realizados a principios de 2026 por compras y gastos efectuados en la operación, cuya cancelación quedó pendiente de pago al cierre del ejercicio 2025,

El Patrimonio de la Sociedad al 31 de marzo de 2026 asciende a \$ 78.366 millones, con un incremento de \$ 156 millones respecto a diciembre de 2025, el cual se explica íntegramente por la utilidad obtenida durante el período 2026.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Mar 2026 MM\$	Ene-Mar 2025 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	260	110
Flujos de Actividades de Inversión	(127)	1.064
Flujos de Actividades de Financiación	(42)	(2)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	91	1.172
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.	340	142
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período/ejercicio.	431	1.314

A marzo de 2026, se registró un saldo de efectivo de \$ 431 millones, inferior respecto a los \$ 1.314 millones registrados en el período anterior, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

Flujo neto positivo de \$ 260 millones, con un aumento en los cobros (neto de pago) de \$ 149 millones, respecto al flujo positivo de \$ 110 millones registrados en 2025, debido principalmente a:

- Aumento de los Cobros y Pagos (neto) de la operación de \$ 154 millones, principalmente por mayor recaudación por arriendos de \$ 99 millones y menor pago a proveedores y otros de la operación de \$ 54 millones.

Flujos de Actividades de Inversión

Flujo neto negativo de \$ 127 millones, con una menor recaudación neta de \$ 1.190 millones respecto al flujo positivo de \$ 1.064 millones registrado a marzo 2025, explicado principalmente por:

- Disminución de Otras Entradas de Efectivo por la recaudación en el primer trimestre de 2025 de los recursos obtenidos por la expropiación de un paño menor del inmueble ex-Fábrica de Gas (actualmente proyecto inmobiliario Parque de los Gasómetros) de \$ 1.236 millones.
- Lo anterior, compensado parcialmente por menores desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 46 millones.

Flujos de Actividades de Financiamiento

Flujo neto negativo de \$ 42 millones, con un mayor pago de \$ 40 millones respecto al flujo negativo de \$ 2 millones registrados en el período, principalmente por:

- Mayor pago de pasivos por arrendamientos e intereses por \$ 40 millones, principalmente la compra de una propiedad vía leasing en el segundo semestre de 2025.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			31-03-2026	31-12-2025	31-03-2025
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	4,43	4,12	6,79
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	4,43	4,12	6,79
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,32	0,32	0,30
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,78	1,81	2,13
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,22	98,19	97,87
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	0,20	23,35	0,32
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	0,15	17,79	0,25
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	0,37	0,63	0,39
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,00	0,75	0,00
Cobertura de gastos financieros	Resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros	(veces)	21,14	709,24	177,86
R.A.I.I.D.A.I.E.	Resultado antes de intereses e impuesto, depreciación, amortización e Items extraordinarios	(MM\$)	218	22.197	164
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	0,93	97,39	1,20
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 2026, la liquidez corriente se incrementó en relación con diciembre de 2025, debido a que los Activos Corrientes aumentaron un 6% y los Pasivos Corrientes disminuyeron un 2%.

- 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 2026 un nivel de endeudamiento de 0,32 veces, el cual se ha mantenido estable respecto al obtenido en diciembre de 2025.
- La proporción de Pasivos no Corrientes sobre Pasivos Totales alcanza un 98%, similar a la obtenida a diciembre de 2025.

Indicadores de Rentabilidad:

- El indicador de rentabilidad del patrimonio disminuyó a marzo 2026, principalmente por la menor utilidad de 22% respecto al período anterior, además de un aumento del patrimonio promedio de 26%. El rendimiento de Activos Operacionales disminuyó a marzo de 2026, principalmente por un aumento de los activos operacionales promedio de 30%, compensado parcialmente por un incremento de la Ganancia Bruta de 25%.
- La razón de retorno de dividendos no aplica a marzo 2026 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 2026 disminuyó respecto al período anterior, debido al incremento del Costo Financiero y a la menor utilidad del período actual.
- La rotación y permanencia de los inventarios al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A marzo de 2026, la acción de Gasco Inversiones S.A. no tuvo rentabilidad, debido a que el valor de la acción no varió respecto a diciembre 2025. Al 31 de marzo de 2026 y 2025 no se pagaron dividendos.

	Marzo 2026	Diciembre 2025	Marzo 2025
Valor Bolsa por acción (\$)	135,00	135,00	75,00
Valor Libro por acción (\$)	466,47	465,54	369,73
Dividendos por acción (\$)	-	1,01	-

6.- ANALISIS DE LOS NEGOCIOS

Gasco Inversiones S.A. es la entidad escindida de la división de Empresas Gasco S.A. materializada en el año 2020, asignando principalmente a Gasco Inversiones S.A. activos y pasivos con potencial desarrollo inmobiliario.

La Sociedad posee doce inmuebles ubicados en la Zona Norte, Centro y 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.

En lo que respecta al inmueble ex fábrica de gas (actualmente proyecto Parque de los Gasómetros), ubicado en la comuna de Estación Central, con fecha 18 de julio de 2025 se publicó en el Diario Oficial la actualización del Plan Regulador Comunal de esta comuna, que proyecta el desarrollo del territorio con un horizonte entre 15 a 20 años, posibilitando la reconversión urbana del terreno a través de la aprobación de usos mixtos, que permite el desarrollo de viviendas, comercio, servicios, equipamiento cultural, entre otros, resguardando las instalaciones originales y de interés de la compañía.

El nuevo Plan regulador Comunal establece sus condiciones a través de la aplicación de incentivos normativos que aseguran el cumplimiento de los principales objetivos y atributos del proyecto como lo son integración social, desarrollo de espacios públicos, área verde, equipamiento y adopción de medidas de adaptación ambiental y cambio climático, estableciendo alturas que van desde los 6 a 12 pisos, a través de incentivos normativos. Otro aspecto para destacar es la generación de áreas

verdes privadas destinadas a proteger, mantener y valorizar infraestructura de interés de la Compañía, como lo son los 3 Gasómetros y el Parque.

Dado lo anterior, este inmueble pasa a ser uno de los polos de desarrollo inmobiliario más atractivos de la comuna de Estación Central, su ejecución mejorará la calidad de vida no solo de los vecinos de esta comuna, sino también de las comunas aledañas, como Santiago Centro, Pedro Aguirre Cerda y Cerrillos.

- **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 Comunes 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 no tiene previsto desarrollar proyectos inmobiliarios, debido a que se encuentra gestionando la permisología necesaria para ejecutar este tipo de proyectos, que

incluye adecuaciones 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 2026, 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 2026, 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.

Al cierre de marzo 2026 Gasco Inversiones S.A. mantiene el 100% de su deuda financiera expresada en UF, lo que genera un efecto en la valorización de estos pasivos respecto al peso chileno. Al realizar la sensibilización de esta unidad de reajuste, se determinó que los efectos no son significativos.