
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 31 de marzo 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 marzo de 2024, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 25 millones, 80% inferior a la Ganancia del período anterior, que ascendió a \$ 126 millones. Lo anterior, principalmente por una disminución de los Ingresos Financieros y de las Otras Ganancias, compensado parcialmente por una mayor Ganancia Bruta y utilidad por Impuesto a las Ganancias.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 23 millones negativo, superior al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 33 millones negativo, principalmente por el incremento en la Ganancia Bruta de \$ 18 millones, compensado parcialmente por el incremento de los Gastos de Administración de \$ 10 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Mar	Ene-Mar	Variación Ene-Mar 2024 / 2023	
	2024	2023	MM\$	%
	MM\$	MM\$		
Ingresos de actividades ordinarias.	367	346	21	6%
Costo de ventas	(196)	(193)	(3)	2%
Ganancia (pérdida) bruta	171	153	18	12%
Gasto de administración.	(197)	(187)	(10)	5%
Resultado de Explotación	(26)	(34)	8	24%
EBITDA	(23)	(33)	10	30%
Otras ganancias (pérdidas).	0	66	(66)	-100%
Ingresos financieros.	24	94	(70)	-75%
Resultados por unidades de reajuste.	8	1	7	700%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	6	127	(121)	-95%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	19	(1)	20	c.s.
Ganancia (pérdida)	25	126	(101)	-80%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de marzo de 2024, la Sociedad registró una utilidad de \$ 25 millones, 80% inferior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 126 millones.

Ganancia (perdida) Bruta

Al 31 de marzo de 2024, se generó una Ganancia Bruta de \$ 171 millones, superior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 153 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamientos de \$ 21 millones, compensado parcialmente por mayores costos de operación y mantenimiento de \$ 3 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A marzo de 2024, el Resultado de Explotación ascendió \$ 26 millones negativo y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 23 millones negativo, ambos superiores a los registrados en el período 2023, que ascendieron a \$ 34 millones y \$ 33 millones negativos, respectivamente, principalmente por una mayor Ganancia Bruta de \$ 18 millones, compensado parcialmente por mayores Gastos de Administración de \$ 10 millones.

Otros Resultados

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

- Disminución de las Otras Ganancias (Pérdidas) de \$ 66 millones, por recuperación de IVA crédito fiscal y disminución de los Ingresos Financieros de \$ 70 millones, explicado por los menores intereses obtenidos por las inversiones en fondos mutuos que ha realizado la Sociedad con los excedentes de caja.
- Lo anterior, compensado parcialmente por una utilidad por Impuesto a las Ganancias de \$ 20 millones, explicado por un mayor aumento del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria, influenciado por la corrección monetaria del capital propio, compensado parcialmente por un menor incremento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con las Propiedades de Inversión.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31-03-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	2.505	2.679	(174)
Activos No Corrientes	70.841	70.818	23
TOTAL ACTIVOS	73.346	73.497	(151)
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	285	440	(155)
Pasivos No Corrientes	16.275	16.296	(21)
TOTAL PASIVOS	16.560	16.736	(176)
Patrimonio	56.786	56.761	25
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	73.346	73.497	(151)

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 31 de marzo de 2024 ascienden a \$ 73.346 millones con una disminución de \$ 151 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2023, debido principalmente a:

- Disminución de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 192 millones, principalmente por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 137 millones, flujos negativos de actividades de inversión de \$ 54 millones por compras relacionadas con Propiedades de Inversión y en menor medida, flujos negativos de financiamiento de \$ 2 millones.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 42 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal.
- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 25 millones, explicado principalmente por adiciones realizadas durante el período actual.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a marzo de 2024 ascienden a \$ 16.560 millones, con una disminución de \$ 176 millones respecto a diciembre 2023, las principales variaciones se presentan en:

- Disminución de las Cuentas por Pagar de \$ 233 millones, principalmente por pagos realizados durante el primer trimestre de 2024 por compras y gastos efectuados en la operación, cuyo cancelación quedó pendiente de pago al cierre del ejercicio 2023.
- Disminución del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 19 millones, principalmente por el incremento del activo por impuesto diferido por pérdidas tributarias de \$ 27 millones, compensado parcialmente por aumento del pasivo por impuesto diferido por \$ 8 millones.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un incremento de Cuentas por Pagar a Empresas Relacionadas de \$ 78 millones, explicado principalmente por reembolsos de gastos pendientes de pago al cierre del período con la sociedad relacionada Empresas Gasco S.A.

El Patrimonio de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 asciende a \$ 56.786 millones, con un incremento de \$ 25 millones respecto al ejercicio 2023, el cual se explica íntegramente por la utilidad obtenida durante el período 2024.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Mar 2024 MM\$	Ene-Mar 2023 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(137)	74
Flujos de Actividades de Inversión	(53)	(52)
Flujos de Actividades de Financiación	(2)	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(192)	22
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.	1.315	3.579

A marzo de 2024, se registró un saldo de efectivo de \$ 1.315 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 546 millones, compensados parcialmente por cobros de arriendos y otros de la operación por \$ 386 millones e Intereses recibidos por \$ 24 millones, entre otros.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 53 millones, principalmente obras civiles menores.

Flujos de Financiamiento

- Corresponde principalmente al desembolso por pago de arrendamientos.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero		31-03-2024	31-12-2023	31-03-2023
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces) 8,79	6,09	21,66
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces) 8,79	6,09	21,66
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces) 0,29	0,29	0,29
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%) 1,72	2,63	1,30
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%) 98,28	97,37	98,70
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del período de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%) 0,04	5,95	0,24
Rentabilidad del activo	Resultado del período/Activos promedios	(%) 0,03	4,60	0,18
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%) 0,24	1,96	0,24
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%) 0,00	0,57	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) -15	3.985	34
Utilidad por acción del Controlador		(\$) 0,15	19,53	0,75
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 2024, la liquidez corriente aumentó en relación con diciembre de 2023, debido a que los Pasivos Corrientes disminuyeron un 35% y los Activos Corrientes disminuyeron un 6%.
- 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 2024 un nivel de endeudamiento de 0,29 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 98%, similar a la obtenida a diciembre de 2023.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de activos disminuyeron a marzo de 2024, principalmente por la menor utilidad respecto al período anterior de un 80% y al incremento del Patrimonio promedio de 5% y de los Activos promedios de 6%. El rendimiento de Activos Operacionales a marzo de 2024, se mantiene estable respecto al período anterior.
- La razón de retorno de dividendos no aplica a marzo 2024, dado que Gasco Inversiones S.A. no canceló dividendos en este período, misma situación que a marzo 2023.
- 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 marzo 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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A marzo de 2024, la acción de Gasco Inversiones S.A. no tuvo rentabilidad, ya que el valor bolsa no varió respecto a diciembre 2023, ni se pagaron dividendos en el período, misma situación que a marzo 2023.

	Marzo 2024	Diciembre 2023	Marzo 2023
Valor Bolsa por acción (\$)	130,10	130,10	200,00
Valor Libro por acción (\$)	338,01	337,86	319,83
Dividendos por acción (\$)	n/a	0,74	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 al Plan Regulador Comunal.

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 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 marzo 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.