
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2024, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 1.095 millones, 39% inferior a la Ganancia del período anterior, que ascendió a \$ 1.794 millones. Lo anterior, principalmente por una disminución de los Otros Ingresos por Función, y en menor medida una disminución de los Ingresos Financieros, compensado parcialmente por una menor Pérdida por Impuesto a las Ganancias.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 1.358 millones, inferior en un 36% al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 2.108 millones, principalmente por la disminución de los Otros Ingresos por Función producto de la actualización del fair value de las Propiedades de Inversión, que generó un menor ingreso de \$ 814 millones, compensado parcialmente por una disminución de los Gastos de Administración de \$ 44 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Jun	Ene-Jun	Abr-Jun	Abr-Jun	Variación Ene-Jun 2024 / 2023	
	2024	2023	2024	2023	MM\$	%
	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$		
Ingresos de actividades ordinarias.	757	711	390	365	46	7%
Costo de ventas	(710)	(679)	(514)	(486)	(31)	5%
Ganancia (pérdida) bruta	47	32	(124)	(121)	15	47%
Otros ingresos, por función.	1.560	2.374	1.560	2.374	(814)	-34%
Gasto de administración.	(254)	(298)	(57)	(111)	44	-15%
Resultado de Explotación	1.353	2.107	1.379	2.142	(754)	-36%
EBITDA	1.358	2.108	1.382	2.143	(750)	-36%
Otras ganancias (pérdidas).	(1)	66	0	0	(67)	C.S.
Ingresos financieros.	40	184	16	91	(144)	-78%
Resultados por unidades de reajuste.	21	4	13	3	17	425%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.412	2.361	1.407	2.235	(949)	-40%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(317)	(568)	(336)	(566)	251	-44%
Ganancia (pérdida)	1.095	1.794	1.071	1.670	(699)	-39%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 30 de junio de 2024, la Sociedad registró una utilidad de \$ 1.095 millones, 39% inferior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 1.794 millones. Lo anterior principalmente por una menor utilidad extraordinaria de \$ 814 millones que se genera por la actualización de la principal variable que incide en el valor justo de las Propiedades de Inversión, y en menor medida una disminución de los Ingresos Financieros de \$ 144 millones, compensado parcialmente por una menor Pérdida por Impuesto a las Ganancias de \$ 251 millones.

Ganancia (perdida) Bruta

Al 30 de junio de 2024, se generó una Ganancia Bruta de \$ 47 millones, superior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 32 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamientos de \$ 46 millones y menores costos de operación y mantenimiento de \$ 23 millones, compensado parcialmente por mayor costo por impuesto territorial de \$ 45 millones y gastos del personal de \$ 9 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A junio de 2024, el Resultado de Explotación ascendió \$ 1.353 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 1.358 millones, ambos inferiores a los registrados en el período 2023, que ascendieron a \$ 2.107 millones y \$ 2.108 millones, respectivamente, principalmente por la disminución de Otros Ingresos por función de \$ 814 millones por la menor utilidad extraordinaria que se genera por la actualización del valor justo de las Propiedades de Inversión, lo que no genera un flujo de efectivo, compensado parcialmente por un menor Gasto de Administración de \$ 44 millones.

Otros Resultados

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

- Disminución del gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 251 millones, explicado por un menor incremento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con las Propiedades de Inversión y un mayor aumento del Activo por Impuesto Diferido por pérdida tributaria, influenciado por la corrección monetaria del capital propio.
- Lo anterior, compensado parcialmente disminución de los Ingresos Financieros de \$ 144 millones, explicado por los menores intereses obtenidos por las inversiones en fondos mutuos que ha realizado la Sociedad con los excedentes de caja y por la disminución de las Otras Ganancias (Pérdidas) de \$ 67 millones, por recuperación de IVA crédito fiscal a junio de 2023.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	30-06-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	2.083	2.679	(596)
Activos No Corrientes	72.621	70.818	1.803
TOTAL ACTIVOS	74.704	73.497	1.207
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	239	440	(201)
Pasivos No Corrientes	16.609	16.296	313
TOTAL PASIVOS	16.848	16.736	112
Patrimonio	57.856	56.761	1.095
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	74.704	73.497	1.207

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 30 de junio de 2024 ascienden a \$ 74.704 millones con un incremento de \$ 1.207 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2023, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 1.807 millones, explicado por el incremento de valor de estos activos por la actualización de la principal variable que incide en la determinación de su valor justo.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 102 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal de \$119 millones, compensado parcialmente por una disminución de Deudores Varios de \$ 17 millones.
- Disminución de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 665 millones, principalmente por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 449 millones, flujos negativos de actividades

de inversión de \$ 212 millones por compras relacionadas con Propiedades de Inversión y en menor medida, flujos negativos de financiamiento de \$ 4 millones.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a junio de 2024 ascienden a \$ 16.848 millones, con un incremento de \$ 112 millones respecto a diciembre 2023, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 317 millones, principalmente por el incremento del fair value de las Propiedades de Inversión que generó un incremento del pasivo por impuesto diferido de \$ 428 millones, compensado parcialmente por un incremento del activo diferido por pérdidas tributarias de \$ 111 millones.
- Lo anterior, compensado parcialmente por una disminución de las Cuentas por Pagar de \$ 203 millones, principalmente por pagos realizados durante el primer trimestre de 2024 por compras y gastos efectuados en la operación, cuya cancelación quedó pendiente de pago al cierre del ejercicio 2023.

El Patrimonio de la Sociedad al 30 de junio de 2024 asciende a \$ 57.856 millones, con un incremento de \$ 1.095 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-Jun 2024 MM\$	Ene-Jun 2023 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(449)	(127)
Flujos de Actividades de Inversión	(212)	(112)
Flujos de Actividades de Financiación	(4)	(124)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(665)	(363)
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.	842	3.194

A junio de 2024, se registró un saldo de efectivo de \$ 842 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 1.268 millones, compensados parcialmente por cobros de arriendos y otros de la operación por \$ 779 millones e Intereses recibidos por \$ 40 millones, entre otros.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 212 millones, principalmente obras civiles menores.

Flujos de Financiamiento

- Corresponde principalmente al desembolso por pago de arrendamientos.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			30-06-2024	31-12-2023	30-06-2023
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	8,73	6,09	21,04
Razón ácida	Total Activos Corrientes -Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	8,73	6,09	21,04
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,29	0,29	0,29
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,42	2,63	1,18
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,58	97,37	98,82
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	1,91	5,95	3,30
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	1,48	4,60	2,56
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	0,07	1,96	0,05
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,00	0,57	0,57
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	(MM\$)	1.377	3.985	2.178
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	6,52	19,53	10,68
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 2024, la liquidez corriente aumentó en relación con diciembre de 2023, debido a que los Pasivos Corrientes disminuyeron un 46% y los Activos Corrientes disminuyeron un 22%, lo que mejora 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 junio 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 98,6%, similar a la obtenida a diciembre de 2023.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de activos disminuyeron a junio de 2024, principalmente por la menor utilidad respecto al período anterior de un 39% y al incremento del Patrimonio promedio de 5% y de los Activos promedios de 6%. El rendimiento de Activos Operacionales a junio de 2024 se mantiene estable respecto al período anterior.
- Al 30 de junio de 2024 Gasco Inversiones S.A. no canceló dividendos y el valor de su acción no varió durante este período. En el período 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 30 de junio 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A junio 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.

	Junio 2024	Diciembre 2023	Junio 2023
Valor Bolsa por acción (\$)	130,10	130,10	130,10
Valor Libro por acción (\$)	344,38	337,86	329,02
Dividendos por acción (\$)	n/a	0,74	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 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 30 de junio 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 junio 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.