
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período terminado el 30 de septiembre 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 septiembre de 2024, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 983 millones, 42% inferior a la obtenida en el período anterior, que ascendió a \$ 1.704 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 \$ 1.167 millones, inferior en un 38% al obtenido en el período anterior que ascendió a \$ 1.891 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 menor Pérdida Bruta de \$ 44 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Sep	Ene-Sep	Jul-Sep	Jul-Sep	Variación	
	2024	2023	2024	2023	2024 / 2023	
	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	1.146	1.063	389	352	83	8%
Costo de ventas	(1.163)	(1.124)	(454)	(445)	(39)	4%
Ganancia (pérdida) bruta	(17)	(61)	(65)	(93)	44	-72%
Otros ingresos, por función.	1.560	2.374	0	0	(814)	-34%
Gasto de administración.	(383)	(422)	(128)	(124)	39	-9%
Resultado de Explotación	1.160	1.890	(193)	(217)	(730)	-39%
EBITDA	1.167	1.891	(191)	(217)	(724)	-38%
Otras ganancias (pérdidas).	(21)	66	(20)	0	(87)	C.S.
Ingresos financieros.	47	262	8	78	(215)	-82%
Resultados por unidades de reajuste.	31	6	10	2	25	417%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	1.216	2.224	(196)	(138)	(1.008)	-45%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(233)	(521)	84	47	288	-55%
Ganancia (pérdida)	983	1.704	(112)	(90)	(721)	-42%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 30 de septiembre de 2024, la Sociedad registró una utilidad de \$ 983 millones, 42% inferior a la registrada en el período anterior que ascendió a \$ 1.704 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 \$ 215 millones, compensado parcialmente por una menor Pérdida por Impuesto a las Ganancias de \$ 288 millones.

Ganancia (pérdida) Bruta

Al 30 de septiembre de 2024, se generó una Pérdida Bruta de \$ 17 millones, inferior a la pérdida registrada en el período anterior que ascendió a \$ 61 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamientos de \$ 77 millones y menores costos de operación y mantenimiento de \$ 32 millones, compensado parcialmente por mayor costo por impuesto territorial de \$ 38 millones y gastos del personal de \$ 33 millones.

Resultado de Explotación y EBITDA

A septiembre de 2024, el Resultado de Explotación ascendió \$ 1.160 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 1.167 millones, ambos inferiores a los registrados en el período 2023, que ascendieron a \$ 1.890 millones y \$ 1.891 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 una menor Pérdida Bruta de \$ 44 millones.

Otros Resultados

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

- Disminución del gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 288 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 por la disminución de los Ingresos Financieros de \$ 215 millones, explicado por los menores intereses obtenidos por las inversiones en fondos mutuos.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	30-09-2024 MM\$	31-12-2023 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	1.490	2.679	(1.189)
Activos No Corrientes	72.970	70.818	2.152
TOTAL ACTIVOS	74.460	73.497	963
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	193	440	(247)
Pasivos No Corrientes	16.523	16.296	227
TOTAL PASIVOS	16.716	16.736	(20)
Patrimonio	57.744	56.761	983
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	74.460	73.497	963

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 30 de septiembre de 2024 ascienden a \$ 74.460 millones, con un incremento de \$ 963 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2023, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 2.158 millones, explicado por la actualización de una de sus principales variables (Unidad de Fomento) que inciden en la determinación del valor justo.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar de \$ 209 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal de \$ 225 millones, compensado parcialmente por una disminución de Deudores Varios de \$ 17 millones.
- Disminución de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 1.367 millones, principalmente por flujos negativos de actividades de la operación de \$ 669 millones, flujos negativos de actividades de inversión de \$ 692 millones por compras relacionadas con Propiedades de Inversión, y en menor medida, flujos negativos de financiamiento de \$ 7 millones.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a septiembre de 2024 ascienden a \$ 16.716 millones, con una disminución de \$ 20 millones respecto a diciembre 2023, las principales variaciones se presentan en:

- Disminución de las Cuentas por Pagar de \$ 255 millones, principalmente por la cancelación en el período actual de facturas de proyecto extraordinario ejecutado a finales de 2023.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 233 millones, principalmente por el incremento del fair value de las Propiedades de Inversión que generó un aumento del pasivo por impuesto diferido de \$ 432 millones, compensado parcialmente por un incremento del activo diferido por pérdidas tributarias de \$ 199 millones.

El Patrimonio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2024 asciende a \$ 57.744 millones, con un incremento de \$ 983 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-Sep 2024 MM\$	Ene-Sep 2023 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(669)	(256)
Flujos de Actividades de Inversión	(692)	(213)
Flujos de Actividades de Financiación	(7)	(124)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	(1.367)	(593)
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.	140	2.964

A septiembre de 2024, se registró un saldo de efectivo de \$ 140 millones, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

- Pagos a proveedores, remuneraciones y otros de la operación por \$ 1.861 millones, compensados parcialmente por cobros de arriendos y otros de la operación por \$ 1.166 millones e Intereses recibidos por \$ 47 millones, entre otros.

Flujos de Inversión

- Desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 692 millones, principalmente obras civiles menores.

Flujos de Financiamiento

- Desembolsos realizados en arrendamientos de \$ 7 millones.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			30-09-2024	31-12-2023	30-09-2023
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	7,74	6,09	14,39
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	7,74	6,09	14,39
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,29	0,29	0,29
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,15	2,63	1,67
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,85	97,37	98,33
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	1,72	5,95	3,13
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	1,33	4,60	2,43
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	-0,02	1,96	-0,09
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	(MMS)	1.177	3.985	1.963
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	5,85	19,53	10,14
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A septiembre de 2024, la liquidez corriente aumentó en relación con diciembre de 2023, debido a que los Pasivos Corrientes disminuyeron un 56% y los Activos Corrientes disminuyeron un 44%, 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 septiembre 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 99%, similar a la obtenida a diciembre de 2023.

Indicadores de Rentabilidad:

- Los índices de rentabilidad del patrimonio y rentabilidad de activos disminuyeron a septiembre de 2024, principalmente por la menor utilidad respecto al período anterior de un 42%, al incremento del Patrimonio promedio de 5% y aumento de los Activos promedios de 5%. El rendimiento de Activos Operacionales aumentó a septiembre de 2024, principalmente por una disminución de la Pérdida Bruta, compensado parcialmente por un aumento de los activos operacionales promedio de 9%.
- Al 30 de septiembre de 2024 Gasco Inversiones S.A. no canceló dividendos y el valor de su acción disminuyó 12% en el 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 septiembre 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 septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A septiembre de 2024, la acción de Gasco Inversiones S.A. tuvo una rentabilidad negativa de 12% debido a una disminución en el valor de la acción. En el período actual no se pagaron dividendos.

	Septiembre 2024	Diciembre 2023	Septiembre 2023
Valor Bolsa por acción (\$)	114,98	130,10	130,10
Valor Libro por acción (\$)	343,72	337,86	328,48
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 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 septiembre 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 septiembre 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.