



GASCO INVERSIONES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

(Expresados en miles de pesos chilenos)
Correspondientes a los períodos terminados al
31 de marzo de 2023 y 2022

INDICE

I.	ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS	
	ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACION FINANCIERA	5
	ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS	7
	ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES	8
	ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	9
	ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	10
	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS	11
1.-	INFORMACION GENERAL	11
2.-	DESCRIPCIÓN DE LOS SECTORES DONDE PARTICIPA GASCO INVERSIONES S.A.	11
	2.1.- Clasificación de los inmuebles.	11
3.-	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.	12
	3.1.- Bases de preparación de los estados financieros.	12
	3.2.- Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas adoptadas.	13
	3.3.- Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2024.	13
	3.4.- Transacciones en moneda extranjera y unidades de reajuste.	14
	3.5.- Información financiera por segmentos operativos.	14
	3.6.- Propiedades de inversión.	15
	3.7.- Activos financieros.	15
	3.8.- Capital social.	15
	3.9.- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	16
	3.10.- Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	16
	3.11.- Provisiones.	16
	3.12.- Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	17
	3.13.- Reconocimiento de ingresos.	17
4.-	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	18
	4.1.- Tasaciones de propiedades de inversión.	18
5.-	POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.	19

5.1.-	Riesgo financiero.	19
5.2.-	Riesgo de negocio.	19
6.-	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.	20
7.-	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	21
7.1.-	Composición del rubro.	21
8.-	CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS.	22
8.1.-	Saldos y transacciones con entidades relacionadas.	23
8.2.-	Directorio y Gerencia de la Sociedad.	25
9.-	PROPIEDADES DE INVERSION.	26
9.1.-	Cuadro de movimientos.	26
9.2.-	Información adicional sobre propiedades de inversión.	27
9.3.-	Valorización de propiedades de inversión, modelo del valor razonable.	27
10.-	IMPUESTOS DIFERIDOS.	27
10.1.-	Activo por impuestos diferidos.	27
10.2.-	Pasivo por impuestos diferidos.	27
10.3.-	Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.	28
10.4.-	Compensación de partidas.	28
11.-	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.	29
11.1.-	Pasivos acumulados (o devengados).	29
11.2.-	Información cuentas comerciales y otras cuentas por pagar con pagos al día y con plazos vencidos.	29
12.-	PATRIMONIO NETO.	30
12.1.-	Gestión de capital	30
12.2.-	Número de acciones suscritas y pagadas.	30
12.3.-	Dividendos.	30
12.4.-	Reservas.	30
12.5.-	Ganancias (pérdidas) acumuladas.	31
13.-	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	31
13.1.-	Ingresos ordinarios.	31
13.2.-	Ingresos proyectados.	31
14.-	COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES.	32

14.1.- Gastos por naturaleza.	32
14.2.- Gastos del personal.	32
14.3.- Resultados por propiedades de inversión.	32
15.- RESULTADO FINANCIERO.	33
16.- GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	33
16.1.- Efecto en resultados por impuesto a las ganancias.	33
16.2.- Localización del efecto en resultados por impuesto a las ganancias.	34
16.3.- Conciliación del resultado por impuestos a las ganancias contabilizado y la tasa efectiva.	34
17.- GANANCIAS POR ACCIÓN.	34
18.- INFORMACIÓN POR SEGMENTOS.	35
18.1.- Activos, pasivos y patrimonio por segmentos.	35
18.2.- Cuadros de resultados por segmentos.	36
19.- CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS.	36
20.- GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.	36
21.- SANCIONES ADMINISTRATIVAS	37
22.- DISTRIBUCIÓN DE PERSONAL.	37
23.- MEDIO AMBIENTE.	37
24.- HECHOS POSTERIORES.	37

GASCO INVERSIONES S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2023 (no auditado) y 31 de diciembre de 2022

(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ACTIVOS	Nota	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo.	6	3.579.355	3.556.834
Otros activos no financieros.		27.559	39.420
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar,neto.	7	613.808	563.327
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.	8	119.398	113.638
Activos por impuestos.		2.369	1.846
Total activos corrientes		4.342.489	4.275.065
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo,neto.		12.381	12.682
Propiedad de inversión.	9	64.834.411	64.811.281
Total activos no corrientes		64.846.792	64.824.027
TOTAL ACTIVOS		69.189.281	69.099.092

GASCO INVERSIONES S.A.
ESTADOS INTERMEDIOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de marzo de 2023 (no auditado) y 31 de diciembre de 2022
(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	11	111.812	182.529
Cuentas por pagar a entidades relacionadas.	8	88.679	55.087
Total pasivos corrientes		200.491	237.616
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuestos diferidos.	10	15.257.631	15.256.616
Total pasivos no corrientes		15.257.631	15.256.616
TOTAL PASIVOS		15.458.122	15.494.232
PATRIMONIO			
Capital emitido.	12	7.602.132	7.602.132
Ganancias acumuladas.	12	14.106.274	13.979.975
Otras reservas.	12	32.022.753	32.022.753
Total patrimonio		53.731.159	53.604.860
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		69.189.281	69.099.092

GASCO INVERSIONES S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 (no auditados)

(Expresado en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE RESULTADOS	del	01-01-2023	01-01-2022
	al	31-03-2023	31-03-2022
	Nota	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias.	13	345.685	274.871
Costo de ventas.	14	(192.720)	(218.530)
Ganancia bruta		152.965	56.341
Gasto de administración.	14	(186.823)	(106.140)
Otras ganancias (pérdidas).		67.370	(2.471)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales.		33.512	(52.270)
Ingresos financieros.	15	93.849	49.167
Costos financieros.		(47)	(50)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		127.314	(3.153)
Gasto por impuestos a las ganancias.	16	(1.015)	61.471
Ganancia (pérdida)		126.299	58.318

GASCO INVERSIONES S.A.
ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	del	01-01-2023	01-01-2022
	al	31-03-2023	31-03-2022
	Nota	M\$	M\$
Ganancia (pérdida)		126.299	58.318
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del ejercicio, antes de impuestos			
Otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del ejercicio, antes de impuestos		0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del ejercicio, antes de impuestos			
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencia de cambio por conversión		0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo		0	0
Otro resultado integral que se reclasificará al resultado del ejercicio, antes de impuestos		0	0
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultado del período			
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que no se reclasificará al resultado del ejercicio		0	0
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que se reclasificará al resultado del ejercicio			
Impuestos a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que se reclasificará al resultado del ejercicio		0	0
Otro resultado integral		0	0
Total resultado integral		126.299	58.318

GASCO INVERSIONES S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 (no auditados)
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Al 31 de marzo de 2023:

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido M\$	Reservas		Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio
		Superávit de revaluación M\$	Total reservas M\$		Patrimonio total M\$
Patrimonio inicial al 1 de enero de 2023	7.602.132	32.022.753	32.022.753	13.979.975	53.604.860
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia				126.299	126.299
Otro resultado integral		0	0		0
Total resultado integral	0	0	0	126.299	126.299
Total incremento (disminución) en el patrimonio	0	0	0	126.299	126.299
Patrimonio final 31 de marzo de 2023	7.602.132	32.022.753	32.022.753	14.106.274	53.731.159

Al 31 de marzo de 2022:

Estado de cambios en el patrimonio	Capital emitido M\$	Reservas		Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio
		Superávit de revaluación M\$	Total reservas M\$		Patrimonio total M\$
Patrimonio inicial al 1 de enero de 2022	7.602.132	32.022.753	32.022.753	10.081.334	49.706.219
Cambios en patrimonio					
Resultado integral					
Ganancia				58.318	58.318
Otro resultado integral		0	0		0
Total resultado integral	0	0	0	58.318	58.318
Total incremento (disminución) en el patrimonio	0	0	0	58.318	58.318
Patrimonio final al 31 de marzo de 2022	7.602.132	32.022.753	32.022.753	10.139.652	49.764.537

GASCO INVERSIONES S.A.

ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 (no auditados)

(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	01-01-2023 31-03-2023 M\$	01-01-2022 31-03-2022 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios.	394.554	756.498
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios.	(299.363)	(496.669)
Pagos a y por cuenta de los empleados.	(81.328)	(73.208)
Otros pagos por actividades de operación.	(33.481)	(28.540)
Otros cobros y pagos de operación		
Intereses recibidos.	93.859	49.167
Otras entradas (salidas) de efectivo.	110	(2.083)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	74.351	205.165
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades de inversión.	(51.830)	(131.649)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(51.830)	(131.649)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	0	0
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	22.521	73.516
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	22.521	73.516
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período.	3.556.834	4.097.736
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3.579.355	4.171.252

GASCO INVERSIONES S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
Correspondientes al 31 de marzo de 2023

1.- INFORMACION GENERAL

Gasco Inversiones S.A. (en adelante la “Sociedad”) Rut 77.303.281-5 es una sociedad anónima abierta, controlada por el Grupo Pérez Cruz y tiene su domicilio social en Santo Domingo N° 1061 en la ciudad de Santiago, República de Chile.

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. todos los activos y pasivos asociados al negocio de inversiones inmobiliarias.

Gasco Inversiones S.A. tiene como objeto social principal la ejecución de inversiones en toda clase de bienes muebles, la adquisición, administración y explotación de todo tipo de inmuebles, la realización de construcciones, obras y edificaciones, servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios, entre otros.

La emisión de estos estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de marzo de 2023 fue aprobada por el Directorio en Sesión de fecha 30 de mayo de 2023, el que con dicha fecha autorizó además su publicación.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS SECTORES DONDE PARTICIPA GASCO INVERSIONES S.A.

Gasco Inversiones S.A. es una sociedad que 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 y los riesgos asociados es el siguiente:

2.1. - Clasificación de los Inmuebles:

2.1.1.- 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.

2.1.2.- 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.

El mercado inmobiliario depende en gran medida de los ciclos coyunturales y puede experimentar grandes fluctuaciones durante ciertas fases del ciclo.

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.

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 evalúa oportunidades de negocio incluyendo la participación de socios estratégicos con la finalidad de materializar estos desarrollos en el mediano y largo plazo.

3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en el período presentado, a menos que se indique lo contrario.

3.1.- Bases de preparación de los estados financieros.

Los presentes estados financieros de la Sociedad al 31 de marzo de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 31 de marzo de 2022, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF o IFRS por su sigla en inglés, emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo, modificado por la revaluación de propiedades de inversión, activos financieros y ciertos activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados o en patrimonio.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones contables críticas para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos y gastos. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en Nota 4.

Para el período terminado al 31 de marzo de 2022 se ha efectuado una reclasificación en el Estado de Resultados desde "Costo de ventas" a "Gastos de administración", para facilitar

su comparación con el período terminado al 31 de marzo de 2023. Esta reclasificación no afecta el resultado ni el patrimonio de ambos períodos.

3.2.- Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas adoptadas.

Los siguientes estándares, interpretaciones y enmiendas son obligatorios por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2023.

3.2.1.- NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

3.2.2.- Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”, publicada en febrero de 2021. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

3.2.3.- Modificación de la NIC 12 - Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles. Esta norma debe ser aplicada a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

3.3.- Nuevos pronunciamientos (normas, interpretaciones y enmiendas) contables con aplicación efectiva para períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2024.

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a IFRS, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

3.3.1.- Enmienda a la NIC 1 “Pasivos no corrientes con covenants”, la modificación tiene como objetivo mejorar la información que una entidad entrega cuando los plazos de pago de sus pasivos pueden ser diferidos dependiendo del cumplimiento de covenants dentro de los doce meses posteriores a la fecha de emisión de los estados financieros.

3.3.2.- Enmiendas a la IFRS 16 “Arrendamientos” sobre ventas con arrendamiento posterior, la que explica como una entidad debe reconocer los derechos por uso del activo y como las ganancias o pérdidas producto de la venta y arrendamiento posterior deben ser reconocidas en los estados financieros.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su primera aplicación.

3.4.- Transacciones en moneda extranjera y unidades de reajuste.

3.4.1.- Moneda funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional de Gasco Inversiones S.A. es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la Sociedad.

3.4.2.- Transacciones y saldos.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, excepto que corresponda su diferimiento en el patrimonio neto, a través de otros resultados integrales, como es el caso de las derivadas de estrategias de coberturas de flujos de efectivo y coberturas de inversiones netas.

Las diferencias de cambio sobre inversiones financieras en instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se presentan como parte de la ganancia o pérdida por valor razonable en el resultado del ejercicio en el que ocurran. Las diferencias de cambio sobre dichos instrumentos clasificados como activos financieros se incluyen en el patrimonio neto en la reserva correspondiente, y son reflejadas de acuerdo con NIC 1 a través del estado de resultados integrales.

3.4.3.- Bases de conversión.

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre:

Fecha	CL \$ / US \$	CL \$ / UF	CL \$ / Cop \$
31-03-2023	790,41	35.575,48	0,17
31-12-2022	855,86	35.110,98	0,18
31-03-2022	787,98	31.727,74	0,21

CL\$: Pesos chilenos
 US\$: Dólar estadounidense
 U.F. : Unidades de fomento
 COP\$: Pesos colombianos

3.5 Información financiera por segmentos operativos.

La información por segmento se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a los responsables de tomar las decisiones operativas relevantes. Dichos ejecutivos son los responsables de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los

segmentos operativos, el cual ha sido identificado sólo uno, como Negocio Inmobiliario, para los que se toman las decisiones estratégicas.

3.6.- Propiedades de inversión.

Se incluyen principalmente terrenos y construcciones que se mantienen con el propósito de obtener beneficios económicos futuros derivados de su arriendo, venta u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos. El criterio de valorización inicial de las propiedades de inversión es al costo y la medición posterior es a su valor razonable, por medio de tasaciones independientes que reflejan su valor de mercado.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultado del ejercicio en que se generan, y se presentan en el rubro Otros ingresos del estado de resultados por función.

Las ganancias o pérdidas que surgen en la venta o retiro de propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio y se determina como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

Los resultados generados por cambios en el valor razonable no forman parte de la base imponible del Impuesto a la renta y son excluidos en la determinación del resultado líquido distribuable y en la determinación de dividendos provisorios y cálculo del dividendo mínimo obligatorio.

3.7.- Activos financieros.

La Sociedad clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

3.7.1.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que los plazos medios de vencimientos no superan los 30 días y los retrasos respecto de dicho plazo generan intereses explícitos.

3.7.2.- Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, con un riesgo poco significativo de cambio de valor y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como Otros Pasivos Financieros en el Pasivo Corriente.

3.8.- Capital social.

El capital social está representado por 168.000.000 acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

3.9.- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable. Las obligaciones por contratos de arriendo se reconocen al valor de su flujo descontado.

Debido a la entrada en vigencia de la NIIF 16 “Arrendamientos” los pagos por arrendamiento se registran de acuerdo al siguiente criterio:

Contabilidad del arrendatario: requiere que los contratos de arrendamientos que actualmente son clasificados como operacionales, con una vigencia mayor a 12 meses, se clasifiquen como cuentas por pagar operacionales. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar.

En cuanto a los efectos sobre el resultado, los pagos de arriendo mensuales serán reemplazados por la amortización del derecho de uso y el reconocimiento de un gasto financiero. La norma incluye como exención de reconocimiento los contratos de arriendo con plazo inferior a 12 meses y los de bajo valor.

Contabilidad del arrendador: Los ingresos derivados del arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.10.- Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha de los estados de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puedan compensar dichas diferencias.

3.11.- Provisiones.

La Sociedad reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica del pasado que ha creado una obligación asumida.

Las provisiones para contratos onerosos, litigios y otras contingencias se reconocen cuando:

- La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o constructiva, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe puede ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Sociedad. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha de cierre de los estados financieros, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular, de corresponder. El incremento en la provisión por el paso del tiempo se reconoce en el rubro gasto por intereses.

3.12.- Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos o plazos estimados de realización, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese ejercicio.

En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado, se reclasifican como no corrientes.

3.13.- Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Sociedad determinó su reconocimiento y medición de los ingresos de actividades ordinarias, basándose en el principio de que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos:

- (1) identificación del contrato con el cliente;
- (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato;
- (3) determinación del precio de la transacción;
- (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; y
- (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

3.13.1.- Ingresos por arriendos.

Corresponde al arriendo operacional de propiedades de inversión y son reconocidos linealmente en función de la duración de los contratos y los precios pactados.

3.13.2.- Ingresos por intereses.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de la tasa de interés efectiva.

4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste a los saldos de los activos y pasivos se presentan a continuación:

4.1.- Tasaciones de propiedades de inversión.

El criterio de valorización inicial de las propiedades de inversión es al costo y la medición posterior es a su valor razonable, por medio de tasaciones independientes que reflejan su valor de mercado.

La metodología utilizada en la determinación del valor se basa en un enfoque de mercado, el cual consiste en calcular el valor razonable del activo, sobre la base de información de valores que los inversionistas han pagado o pagarían por activos similares en el mercado.

La valorización a mercado de las propiedades se determina según las normas IFRS, utilizando la técnica de medición del valor razonable del enfoque del ingreso. En el caso de las propiedades que no generan flujos a través de contratos de arrendamiento, la determinación del valor razonable de los terrenos se determina en función de un valor unitario obtenido mediante comparación de mercado y en el caso de las construcciones y obras complementarias, se establece según su costo de reposición, descontando su depreciación técnica por desgaste y uso a partir de la metodología de Marston y Agg, considerando la vida útil técnica y factores adicionales tales como el tipo de construcción, estado de conservación y antigüedad teórica. Los datos de entrada utilizados para determinar el valor razonable, consideran precios referenciales de arriendos de inmuebles de similares características y ubicación, valores de compra y venta de terrenos observables en el mercado, costos de reposición y factores de desgaste de construcciones, entre otros.

El método utilizado para la medición razonable es el siguiente:

Medición del valor razonable nivel II:

El valor razonable nivel II de las propiedades de inversión corresponde a la valorización mediante un proceso de tasación efectuada por un tercero independiente a terrenos y construcciones de la Sociedad. La tasación es determinada por un valuador externo, independiente y calificado, con experiencia en las zonas geográficas y categoría de las propiedades valuadas. El valuador provee a la Sociedad el valor razonable, cuyo proceso de realización, si no existen variaciones significativas, se realizará en un plazo no superior a los 12 meses.

5.- POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

Los factores de riesgo a los que está sometida Gasco Inversiones S.A. son de carácter general y se enumeran a continuación:

5.1.- Riesgo Financiero.

Al 31 de marzo de 2023 la Sociedad no tiene deuda financiera y presenta dentro de sus activos Efectivo y Efectivo Equivalente y Cuentas por cobrar a Entidades Relacionadas con vencimiento menor a 90 días, con estos flujos genera el capital de trabajo suficiente que se estima pueda financiar su operación actual.

5.1.1 Riesgo de liquidez y estructura de pasivos financieros.

El riesgo de liquidez en la Sociedad es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando los recursos recibidos de sus accionistas y de esa manera asegurar el cumplimiento de sus obligaciones operacionales. Al cierre del período la Sociedad no tiene deuda financiera.

Se efectúan periódicamente proyecciones de flujos de caja y análisis de la situación financiera con el objeto de, en caso de requerirlo, contratar financiamientos o gestionar nuevos aportes de capital.

5.1.2 Riesgo de tasas de interés.

El objetivo de la gestión de riesgo de tasas de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de financiamiento, que permita minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados.

Gasco Inversiones S.A. al no tener deuda financiera no presenta un riesgo asociado a las fluctuaciones de las tasas de interés en el mercado.

5.1.3 Riesgo de tipo de cambio y unidades de reajuste.

La moneda funcional de Gasco Inversiones S.A. es el peso chileno, la Sociedad debido a que no posee deuda financiera y cuentas por cobrar en otras monedas, no tiene riesgo significativo de tipo de cambio. Adicionalmente no registra otros pasivos financieros en UF por tanto no hay riesgo asociado por unidad de reajuste.

5.1.4 Riesgo de crédito deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Gasco Inversiones S.A. es una empresa cuyos ingresos se generan por el arriendo de propiedades a Entidades Relacionadas, con plazos de cobro acordes a mercado. Al 31 de marzo de 2023 la Sociedad presenta cuentas por cobrar comerciales, principalmente IVA crédito fiscal. En consecuencia, no existe riesgo de crédito para Gasco Inversiones S.A.

5.2.- Riesgo de negocio.

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.

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 evalúa oportunidades de negocios, que podría incluir la participación de socios estratégicos, con la finalidad de materializar estos desarrollos en el mediano y largo plazo.

6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Clases de efectivo y equivalentes al efectivo	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Efectivo		
Efectivo en caja.	500	500
Saldos en bancos.	812	334
Total efectivo.	1.312	834
Equivalente al efectivo		
Cuotas de fondos mutuos.	3.578.043	3.556.000
Total equivalente al efectivo.	3.578.043	3.556.000
Total	3.579.355	3.556.834

La composición del rubro por tipo de monedas al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Información del efectivo y equivalentes al efectivo por moneda	Moneda	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Monto del efectivo y equivalente al efectivo.	CL\$	3.579.355	3.556.834
Total		3.579.355	3.556.834

El efectivo y equivalentes a efectivo incluido en los estados de situación financiera al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no difieren del presentado en el estado de flujos de efectivo.

A continuación, se presenta un resumen de los principales conceptos incluidos en el estado de flujos de efectivo al 31 de marzo de 2023 y 2022, que conforman el saldo del efectivo y efectivo equivalente a esa fecha.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	01-01-2023	01-01-2022
	31-03-2023	31-03-2022
	M\$	M\$
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación (1)	74.351	205.165
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión (2)	(51.830)	(131.649)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación (3)	0	0
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	22.521	73.516
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	22.521	73.516
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período.	3.556.834	4.097.736
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	3.579.355	4.171.252

(1): Corresponde principalmente a desembolsos por compras, gastos, pagos de contribuciones, remuneraciones y servicios de la operación, neto de cobros de efectivo por arriendo de inmuebles y servidumbres.

(2): Corresponde principalmente a desembolsos netos para adquirir propiedades de inversión.

A la fecha no existen restricciones sobre el efectivo y equivalente al efectivo.

7.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

7.1.- Composición del rubro.

7.1.1.- Clases de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto.

Clases de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	Corrientes	
	31-03-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
Otras cuentas por cobrar, neto.	613.808	563.327
Total	613.808	563.327

7.1.2.- Detalle de otras cuentas por cobrar, neto.

Otras cuentas por cobrar, neto	Corrientes	
	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Por cobrar al personal		
Préstamos al personal.	900	0
Fondos por rendir.	1.732	177
Sub total	2.632	177
Impuestos por recuperar		
Iva crédito fiscal.	580.696	478.435
Sub total	580.696	478.435
Deudores varios		
Deudores varios.	30.480	84.715
Sub total	30.480	84.715
Total	613.808	563.327

7.1.3.- Deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad no presenta cuentas por cobrar generadas por la operación. En consecuencia, no se ha registrado provisión por deterioro al cierre de ambos períodos.

8.- CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS.

Las transacciones operacionales con empresas relacionadas son por lo general de pago/cobro inmediato o a 30 días, y no están sujetas a condiciones especiales. Estas operaciones se ajustan a lo establecido en el Título XVI de la Ley N° 18.046, sobre Sociedades Anónimas, lo cual es consistente con la NIC 24.

La Sociedad tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio, con excepción de los dividendos pagados y recibidos, y los aportes de capital pagados y recibidos, los cuales no se entienden como transacciones.

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se ajustan a lo establecido en el artículo N° 89 de la Ley N° 18.046, que establece que las operaciones entre sociedades coligadas, entre la matriz y sus subsidiarias y las que efectúe una sociedad anónima abierta, deberán observar condiciones de equidad, similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado, es decir, hechas en condiciones de independencia mutua entre las partes.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen garantías otorgadas o recibidas en dichas operaciones. Adicionalmente, ninguna operación se encuentra sujeta a reajustabilidad o cobro/pago de intereses financieros.

8.1.- Saldos y transacciones con entidades relacionadas.

8.1.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

R.U.T	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes	
							31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
90.310.000-1	Empresas Gasco S.A.	Chile	Arriendo de inmuebles	Hasta 30 días	Indirecta	CL\$	46.759	41.754
96.568.740-8	Gasco GLP S.A.	Chile	Arriendo de inmuebles	Hasta 30 días	Indirecta	CL\$	72.432	71.662
76.965.515-8	Gasco Luz SpA	Chile	Arriendo de inmuebles	Hasta 30 días	Indirecta	CL\$	207	222
TOTALES							119.398	113.638

8.1.2. Cuentas por pagar a entidades relacionadas.

La composición del rubro al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

R.U.T	Sociedad	País de origen	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Corrientes	
							31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
90.310.000-1	Empresas Gasco S.A.	Chile	Servicios recibidos	Hasta 30 días	Indirecta	CL\$	14.573	54.589
90.310.000-1	Empresas Gasco S.A.	Chile	Reembolso de gastos	Hasta 30 días	Indirecta	CL\$	72.786	0
96.568.740-8	Gasco GLP S.A.	Chile	Compra de gas	Hasta 30 días	Indirecta	CL\$	767	498
96.568.740-8	Gasco GLP S.A.	Chile	Reembolso de gastos	Hasta 30 días	Indirecta	CL\$	553	0
TOTALES							88.679	55.087

8.1.3. Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados.

Se presentan las operaciones y sus efectos en resultados por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022:

R.U.T	Sociedad	País de origen	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Moneda	01-01-2023 31-03-2023		01-01-2022 31-03-2022	
						Operación	Efecto en resultados (cargo) / abono	Operación	Efecto en resultados (cargo) / abono
						M\$	M\$	M\$	M\$
90.310.000-1	Empresas Gasco S.A.	Chile	Indirecta	Arriendo de inmuebles	CL\$	130.998	130.998	115.171	115.171
90.310.000-1	Empresas Gasco S.A.	Chile	Indirecta	Servicios recibidos	CL\$	14.573	(14.573)	12.944	(12.944)
90.310.000-1	Empresas Gasco S.A.	Chile	Indirecta	Reembolso de gastos	CL\$	72.786	0	32.739	0
96.568.740-8	Gasco GLP S.A.	Chile	Indirecta	Arriendo de inmuebles	CL\$	224.594	224.594	149.467	149.467
96.568.740-8	Gasco GLP S.A.	Chile	Indirecta	Reembolso de gastos	CL\$	5.793	0	5.410	0
96.568.740-8	Gasco GLP S.A.	Chile	Indirecta	Compra de gas	CL\$	645	(645)	0	0
76.965.515-8	Gasco Luz SpA	Chile	Indirecta	Arriendo de inmuebles	CL\$	612	612	0	0
TOTALES						450.001	340.986	315.731	251.694

8.2.- Directorio y Gerencia de la Sociedad.

8.2.1 Directorio al 31 de marzo de 2023 y sus remuneraciones:

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Gasco Inversiones S.A. celebrada el 23 de septiembre de 2021, fueron designadas las personas para ocupar el cargo de Director a contar de esta fecha, por un período de 3 años, quedando compuesto de la siguiente manera y se mantienen vigentes al 31 de marzo de 2023:

Matías Pérez Cruz	Presidente
Andrés Pérez Cruz	Vicepresidente
Macarena Vargas Losada	Directora
Jose Ignacio Laso Bambach	Director
Cristian Aguirre Grez	Director

En junta Ordinaria de Accionistas de fecha 20 de abril de 2022 se fijaron los siguientes montos para el ejercicio 2022, los cuales se mantienen vigentes al 31 de marzo de 2023, una remuneración fija mensual, a todo evento, equivalente a 0,5 Unidades de Fomento para cada miembro del Directorio, el doble para el Presidente y 1,5 veces ese monto para el Vicepresidente.

8.2.2 Directorio – período anterior y sus remuneraciones:

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Gasco Inversiones S.A. celebrada el 23 de septiembre de 2021, fueron designadas las personas para ocupar el cargo de Director a contar de esta fecha, por un período de 3 años, quedando compuesto de la siguiente manera y se mantienen vigentes al 31 de marzo de 2022:

Matías Pérez Cruz	Presidente
Andrés Pérez Cruz	Vicepresidente
Macarena Vargas Losada	Directora
Jose Ignacio Laso Bambach	Director
Cristian Aguirre Grez	Director

En la misma Junta Extraordinaria de Accionistas se fijaron los siguientes montos a contar de octubre 2021, una remuneración fija mensual, a todo evento, equivalente a 0,5 Unidades de Fomento para cada miembro del Directorio, el doble para el Presidente y 1,5 veces ese monto para el Vicepresidente.

El detalle de los montos pagados, por los períodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022, a los Señores Directores es el siguiente:

Nombre	Cargo	01-01-2023 31-03-2023	01-01-2022 31-03-2022
		Dieta directorío M\$	Dieta directorío M\$
Matías Pérez Cruz	Presidente	107	95
Andrés Pérez Cruz	Vicepresidente	80	71
José Ignacio Laso Bambach	Director	53	47
Macarena Vargas Losada	Directora	53	47
Cristian Aguirre Grez	Director	53	47
Totales		346	307

8.2.3 Gerencia General y estructura gerencial superior:

Con fecha 24 de mayo de 2022, el Directorio designó al señor Gerardo Cood Schoepke como Gerente General de la sociedad a partir de esta fecha, el cual se mantiene en el cargo al 31 de marzo de 2023.

En Sesión Extraordinaria de Directorio, de fecha 15 de marzo de 2022, se tomó conocimiento de la renuncia del Gerente General Sr. Victor Turpaud Fernández, a contar del 30 de abril de 2022. En Sesión Ordinaria de Directorio, de fecha 26 de abril de 2022, se acordó la designación del Sr. Guillermo Salazar Peña como Gerente General interino de la Sociedad, a contar de 1 de mayo de 2022.

9.- PROPIEDADES DE INVERSION.

Propiedades de inversión son activos mantenidos por la Sociedad para tener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos.

Estos activos se valorizan aplicando el método del valor razonable mencionado en Nota 4.1 Estimaciones, juicios o criterios de la administración para propiedades de inversión, para lo cual el valuador provee a la Sociedad el valor razonable, cuya ejecución, si no existen variaciones significativas, se realizará en un plazo no superior a los 12 meses.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las propiedades de inversión corresponden a terrenos y edificaciones, de acuerdo con lo siguiente:

Detalle de Propiedades de Inversión	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Inmuebles con edificaciones	37.851.240	37.828.110
Inmuebles sin edificaciones	26.983.171	26.983.171
Totales	64.834.411	64.811.281

9.1.- Cuadro de movimientos:

Propiedades de inversión, modelo del valor razonable	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo Inicial	64.811.281	59.570.946
Adiciones, propiedades de inversión.	23.130	407.173
Ganancias (pérdidas) por ajustes del valor razonable.	0	4.833.162
Total de cambios en propiedades de inversión, modelo del valor razonable	23.130	5.240.335
Total	64.834.411	64.811.281

La metodología aplicada en la valorización de estos activos es el Nivel II y los datos de entrada para la determinación del valor razonable se describen en la nota 4.1. Estimaciones, juicios o criterios de la administración para propiedad de inversión.

9.2.- Información adicional sobre propiedades de inversión.

Los terrenos, construcciones y edificios clasificados como propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, y posteriormente son medidos a valor razonable, este método implica registrar anualmente la variación en los valores razonables de los bienes.

Al 31 de diciembre de 2022, se registraron los efectos de las valorizaciones de terrenos, construcciones y edificios clasificados como propiedades de inversión.

Estas valorizaciones se llevaron a cabo a base del Valor Nuevo de Reemplazo (VNR) de los activos técnicamente depreciados. La revaluación se registra neta de los correspondientes impuestos diferidos, que se abonan al resultado por impuesto a la renta registrado en el estado de resultados. Este proceso implicó al 31 de diciembre de 2022 un incremento (antes de impuestos diferidos) en Propiedades de Inversión de M\$ 4.833.162 y un aumento del resultado del ejercicio de M\$ 3.528.208 (neto de impuestos diferidos).

9.3.- Valorización de propiedades de inversión, modelo del valor razonable:

Valorización ajustada incluida en los estados financieros, modelo del valor razonable	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Valorización obtenida para las propiedades de inversión.	64.834.411	64.811.281
Total	64.834.411	64.811.281

10.- IMPUESTOS DIFERIDOS.

El origen de los impuestos diferidos registrados al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

10.1.- Activo por impuestos diferidos.

Activos por impuestos diferidos	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Relativos a pérdidas fiscales. (*)	473.992	472.381
Total	473.992	472.381

(*) Corresponde al impuesto diferido por concepto de pérdidas tributarias recuperables en el tiempo, de acuerdo a lo señalado por la NIC 12 – Impuestos a las Ganancias.

10.2.- Pasivos por impuestos diferidos.

Pasivos por impuestos diferidos	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Relativos a propiedades de inversión.	15.731.623	15.728.997
Total	15.731.623	15.728.997

10.3.- Movimientos de impuesto diferido del estado de situación financiera.

El siguiente es el movimiento de los activos por impuestos diferidos al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Movimientos en activos por impuestos diferidos	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo inicial	472.381	169.124
Incremento (decremento) en activos impuestos diferidos.	1.611	303.257
Cambios en activos por impuestos diferidos, total	1.611	303.257
Total	473.992	472.381

El siguiente es el movimiento de los pasivos por impuestos diferidos al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Movimientos en pasivos por impuestos diferidos	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Saldo inicial	15.728.997	14.507.574
Incremento (decremento) en pasivos impuestos diferidos.	2.626	1.221.423
Cambios en pasivos por impuestos diferidos, total	2.626	1.221.423
Total	15.731.623	15.728.997

10.4.- Compensación de partidas.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios corrientes contra los pasivos tributarios corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos están relacionado con el impuesto a la renta que grava la misma autoridad tributaria a la misma entidad gravada o a diferentes entidades gravadas por las que existe la intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

Concepto	31-03-2023			31-12-2022		
	Activos (pasivos) M\$	Valores compensados M\$	Saldos netos al cierre M\$	Activos (pasivos) M\$	Valores compensados M\$	Saldos netos al cierre M\$
Activos por impuestos diferidos.	473.992	(473.992)	0	472.381	(472.381)	0
Pasivos por impuestos diferidos.	(15.731.623)	473.992	(15.257.631)	(15.728.997)	472.381	(15.256.616)
Total	(15.257.631)	0	(15.257.631)	(15.256.616)	0	(15.256.616)

11.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

El detalle de este rubro al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Corrientes	
	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Proveedores de la operación	88.629	162.404
Retenciones.	10.761	6.233
Dividendos por pagar.	377	485
Pasivos acumulados (o devengados). (*)	11.482	11.750
Acreedores varios.	563	1.657
Total	111.812	182.529

Al 31 de marzo de 2023, los principales proveedores de la Sociedad (se excluye retenciones, dividendos por pagar y pasivos devengados), tienen relación con servicios de seguridad, asesorías y obras civiles.

Para estos proveedores, no se contempla la aplicación de intereses.

11.1.- Pasivos acumulados (o devengados). (*)

(*) Pasivos acumulados (o devengados).	Corrientes	
	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Vacaciones del personal.	11.482	11.750
Total	11.482	11.750

11.2.- Información cuentas comerciales y otras cuentas por pagar con pagos al día y con plazos vencidos.

Cuentas comerciales con pagos al día (por vencer) Cuentas comerciales al día según plazo	Servicios	Otros	Total
	31-03-2023 M\$	31-03-2023 M\$	31-03-2023 M\$
Hasta 30 días	88.629	23.183	111.812
Total	88.629	23.183	111.812

Cuentas comerciales con pagos al día (por vencer) Cuentas comerciales al día según plazo	Servicios	Otros	Total
	31-12-2022 M\$	31-12-2022 M\$	31-12-2022 M\$
Hasta 30 días	162.404	20.125	182.529
Total	162.404	20.125	182.529

12.- PATRIMONIO NETO.**12.1.- Gestión de Capital.**

Los objetivos de la Sociedad al administrar el capital, son el salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

12.2.- Número de acciones suscritas y pagadas.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el capital de la Sociedad está representado por 168.000.000 acciones sin valor nominal de un voto por acción.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el capital social autorizado, suscrito y pagado asciende a M\$ 7.602.132

12.3.- Dividendos.

En Junta Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 20 de abril de 2022, se aprobó como política de dividendos el distribuir no menos del 30% de la utilidad líquida del ejercicio de la Sociedad. A su vez, aprobó el pago de un dividendo definitivo de \$0,23 por acción con cargo a las utilidades del ejercicio 2021, el cual se pagó con fecha 19 de mayo de 2022.

12.4.- Reservas.**13.4.1.- Superávit de revaluación.**

Corresponde a las revaluaciones de las propiedades, planta y equipos, las cuales se presentan netas de su respectivo impuesto diferido y depreciación. Esta reserva se origina en el proceso de división de Empresas Gasco S.A.

12.5.- Ganancias (pérdidas) acumuladas.

Los componentes de este rubro al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son:

Ganancias (pérdidas) acumuladas	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Utilidades (pérdidas) acumuladas	13.979.975	10.042.694
Resultado del período o ejercicio	126.299	3.937.281
Total	14.106.274	13.979.975

13.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

13.1.- Ingresos ordinarios.

La composición del rubro por los períodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022 es la siguiente:

Ingresos de actividades ordinarias	01-01-2023 31-03-2023 M\$	01-01-2022 31-03-2022 M\$
Prestaciones de servicios	345.685	274.871
Ingreso por arriendo de inmuebles	345.685	264.638
Otras prestaciones	0	10.233
Total	345.685	274.871

13.2.- Ingresos proyectados.

Los ingresos proyectados por la Sociedad al 31 de marzo de 2023 para los próximos 10 años son los siguientes:

Ingresos proyectados (*)	2023 M\$	2024 M\$	2025 M\$	2026 M\$	2027 a 2033 M\$
Ingresos proyectados Propiedades Zona Central	904.684	1.206.245	1.206.245	1.206.245	8.443.715
Ingresos proyectados Propiedades Zona Austral	121.348	161.797	161.797	161.797	1.132.579
Totales	1.026.032	1.368.042	1.368.042	1.368.042	9.576.294

(*) Corresponden a pagos por arrendamientos sin descontar renovables. Estos son ingresos en UF y para su determinación se consideró la tasa de conversión al 31 de marzo de 2023.

14.- COMPOSICIÓN DE RESULTADOS RELEVANTES.

Los ítems del estado de resultados por función por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 son los siguientes:

14.1.- Gastos por naturaleza.

Apertura de gastos por naturaleza	COSTO DE VENTAS		GASTO DE ADMINISTRACION		ESTADO RESULTADOS	
	01-01-2023 31-03-2023	01-01-2022 31-03-2022	01-01-2023 31-03-2023	01-01-2022 31-03-2022	01-01-2023 31-03-2023	01-01-2022 31-03-2022
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos de personal.	71.191	83.266	34.085	0	105.276	83.266
Gastos de operación y mantenimiento.	121.164	134.944	0	0	121.164	134.944
Derechos y patentes municipales	0	0	100.120	59.571	100.120	59.571
Depreciación.	301	289	0	0	301	289
Amortización.	64	31	0	0	64	31
Otros gastos varios	0	0	52.618	46.569	52.618	46.569
Total	192.720	218.530	186.823	106.140	379.543	324.670

14.2.- Gastos del personal.

Gastos de personal	01-01-2023 31-03-2023	01-01-2022 31-03-2022
	M\$	M\$
Sueldos y salarios.	76.718	52.247
Beneficios a corto plazo a los empleados.	26.543	27.576
Otros gastos de personal.	2.015	3.443
Total	105.276	83.266

14.3.- Resultados por propiedades de inversión.

El detalle de los Ingresos, costos y gastos relacionados con las Propiedades de inversión al 31 de marzo de 2023 y 2022 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2023:

Ingresos/Costos/Gastos	Activos arrendados	Activos no arrendados (plusvalía)	Total
	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	345.685	0	345.685
Costo de ventas	(142.370)	(50.350)	(192.720)
Gasto de administración	(114.038)	(72.785)	(186.823)

Al 31 de marzo de 2022:

Ingresos/Costos/Gastos	Activos arrendados M\$	Activos no arrendados (plusvalía) M\$	Total M\$
Ingresos de actividades ordinarias	264.637	10.234	274.871
Costo de ventas	(184.097)	(34.433)	(218.530)
Gasto de administración	(73.401)	(32.739)	(106.140)

15.- RESULTADO FINANCIERO.

Los ítems adjuntos de ingresos y costos financieros del estado de resultados por función por los períodos terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022 se detallan a continuación.

Resultado financiero	01-01-2023 31-03-2023 M\$	01-01-2022 31-03-2022 M\$
Ingresos financieros		
Intereses por fondos mutuos.	93.849	49.167
Total ingresos financieros	93.849	49.167
Costos financieros		
Otros gastos.	(47)	(50)
Total costos financieros	(47)	(50)
Total	93.802	49.117

16.- GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

En los períodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022, se procedió a calcular y contabilizar el impuesto a la renta en Chile con una tasa del 27%, en base a lo dispuesto por la Ley N°21.210.

Con fecha 24 de febrero de 2020, se publicó en el Diario Oficial de Chile la Ley de Modernización Tributaria en la Ley N°21,210, estableciendo un régimen general de tributación enfocado para las grandes empresas, con una tasa única del 27%, reemplazando el régimen parcialmente integrado y al régimen de renta atribuida creado en la Reforma Tributaria del 2014.

16.1.- Efecto en resultados por impuestos a las ganancias.

En el período terminado el 31 de marzo de 2023 se originó un cargo a resultados por Impuesto a las ganancias ascendente a M\$ 1.015 y al 31 de marzo de 2022 se originó un abono a resultados de M\$ 61.471, según el siguiente detalle:

(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias por partes corriente y diferida	01-01-2023	01-01-2022
	31-03-2023	31-03-2022
	M\$	M\$
Impuestos diferidos		
(Gasto) ingreso por impuestos diferidos relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias.	(1.015)	61.471
Total (gasto) ingreso por impuestos diferidos , neto	(1.015)	61.471
(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(1.015)	61.471

16.2.- Localización del efecto en resultados por impuestos a las ganancias.

(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias, extranjero y nacional	01-01-2023	01-01-2022
	31-03-2023	31-03-2022
	M\$	M\$
Impuestos diferidos		
(Gasto) o Ingreso por impuestos diferidos, neto, nacional.	(1.015)	61.471
Total (gasto) ingreso por impuestos diferidos , neto	(1.015)	61.471
(Gasto) ingreso por impuesto a las ganancias	(1.015)	61.471

16.3.- Conciliación del resultado por impuestos a las ganancias contabilizado y la tasa efectiva.

El siguiente cuadro muestra la conciliación entre el impuesto a las ganancias contabilizado y el que resultaría de aplicar la tasa efectiva por los períodos terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022.

Conciliación del gasto por impuestos utilizando la tasa legal con el gasto por impuestos utilizando la tasa efectiva	01-01-2023	01-01-2023	01-01-2022	01-01-2022
	31-03-2023	31-03-2023	31-03-2022	31-03-2022
	M\$	%	M\$	%
Ganancia contable	127.314		(3.153)	
Total de (gasto) ingreso por impuestos a la tasa impositiva aplicable	(34.375)	27,0%	851	27,0%
Otros efectos fiscales por conciliación entre la ganancia contable y gasto por impuestos (ingreso) (*)	33.360	-26,2%	60.620	1922,6%
Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal	33.360	-26,3%	60.620	1922,5%
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias, operaciones continuadas	(1.015)	0,7%	61.471	1949,5%

(*) corresponde principalmente al efecto por corrección monetaria del capital propio tributario, el cual al 31 de marzo de 2023 se incrementó en un 1% y al 31 de marzo de 2022 en un 2,3% por este concepto.

17.- GANANCIAS POR ACCIÓN.

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Compañía y mantenidas como acciones de tesorería.

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION	01-01-2023 31-03-2023	01-01-2022 31-03-2022
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora.	126.299	58.318
Ganancia (pérdida) por acción básica y diluidas en operaciones continuadas. (\$))	0,75	0,35
Cantidad de acciones	168.000.000	168.000.000

Al cierre de los Estados Financieros, la sociedad ha determinado la siguiente utilidad líquida distribuible:

Detalle de Propiedades de Inversión	31-03-2023 M\$	31-03-2022 M\$
Ganancia de la Sociedad	126.299	58.318
Ajuste al valor razonable de Propiedades de Inversión (neto de impuestos diferidos)	0	0
Utilidad líquida distribuible	126.299	58.318

18.- INFORMACIÓN POR SEGMENTO.

La Administración de la Sociedad ha decidido segmentar el negocio por región geográfica, identificando sus operaciones en Zona Central y Zona Austral. Dicha segregación obedece a que la gestión del negocio se controla por separado para cada zona. Los factores que se han considerado determinantes para esto es el tipo de propiedad y su ubicación geográfica.

18.1.- Activos, Pasivos y Patrimonio por segmentos.

La información por segmentos reportables al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

18.1.1.- Activos por segmentos.

ACTIVOS	Zona Central		Zona Austral		Consolidado	
	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Total activos corrientes	4.324.637	4.258.793	17.852	16.272	4.342.489	4.275.065
Total activos no corrientes	61.774.372	61.751.607	3.072.420	3.072.420	64.846.792	64.824.027
TOTAL ACTIVOS	66.099.009	66.010.400	3.090.272	3.088.692	69.189.281	69.099.092

18.1.2.- Pasivos y Patrimonio por segmentos.

PASIVOS	Zona Central		Zona Austral		Consolidado	
	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$	31-03-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Total pasivos corrientes	200.491	237.616	0	0	200.491	237.616
Total pasivos no corrientes	14.756.600	14.760.613	501.031	496.003	15.257.631	15.256.616
TOTAL PASIVOS	14.957.091	14.998.229	501.031	496.003	15.458.122	15.494.232
PATRIMONIO						
Capital emitido.	7.263.338	7.263.338	338.794	338.794	7.602.132	7.602.132
Ganancias (pérdidas) acumuladas.	12.363.948	12.234.201	1.742.326	1.745.774	14.106.274	13.979.975
Otras reservas.	31.514.632	31.514.632	508.121	508.121	32.022.753	32.022.753
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora.	51.141.918	51.012.171	2.589.241	2.592.689	53.731.159	53.604.860
Participaciones no controladoras.	0	0	0	0	0	0
Total patrimonio	51.141.918	51.012.171	2.589.241	2.592.689	53.731.159	53.604.860
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	66.099.009	66.010.400	3.090.272	3.088.692	69.189.281	69.099.092

18.2.- Cuadros de Resultados por segmentos.

ESTADO DE RESULTADOS	Zona Central		Zona Austral		Consolidado	
	01-01-2023 31-03-2023 M\$	01-01-2022 31-03-2022 M\$	01-01-2023 31-03-2023 M\$	01-01-2022 31-03-2022 M\$	01-01-2023 31-03-2023 M\$	01-01-2022 31-03-2022 M\$
Ingresos de actividades ordinarias.	300.051	235.190	45.634	39.681	345.685	274.871
Costo de ventas	(192.720)	(218.530)	0	0	(192.720)	(218.530)
Ganancia bruta	107.331	16.660	45.634	39.681	152.965	56.341
Gasto de administración.	(182.898)	(101.879)	(3.925)	(4.261)	(186.823)	(106.140)
Otras ganancias (pérdidas).	67.370	(2.471)	0	0	67.370	(2.471)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales.	(8.197)	(87.690)	41.709	35.420	33.512	(52.270)
Ingresos financieros.	93.849	49.167	0	0	93.849	49.167
Costos financieros.	(47)	(50)	0	0	(47)	(50)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	85.605	(38.573)	41.709	35.420	127.314	(3.153)
Gasto por impuestos a las ganancias.	4.013	64.877	(5.028)	(3.406)	(1.015)	61.471
Ganancia (pérdida)	89.618	26.304	36.681	32.014	126.299	58.318
Depreciación y Amortización						
Depreciación	301	289	0	0	301	289
Amortización	64	31	0	0	64	31
EBITDA	(75.202)	(84.899)	41.709	35.420	(33.493)	(49.479)

*Ebitda: Ganancia bruta +Otros Ingresos por función-Costos de distribución-Gastos de Administración-Otros Gastos por función +Depreciación del Ejercicio +Amortización de intangibles.

19- CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS.

Teniendo en consideración los antecedentes que obran en conocimiento de la Administración de Gasco Inversiones S.A. y de acuerdo con la opinión de su Fiscalía, no hay litigios pendientes y conocimiento respecto se algún eventual litigio futuro.

20.- GARANTIAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, OTROS ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES Y OTROS COMPROMISOS.

Gasco inversiones S.A., entidad resultante de la división de Empresas Gasco S.A., aprobada por Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2020, es solidaria de las obligaciones contraídas por ésta última y que emanan de los contratos de emisión de Bonos D, F, y J y cualquiera de sus modificaciones.

21.- SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Gasco Inversiones S.A. no ha sido objeto de sanciones administrativas al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

22.- DISTRIBUCION DE PERSONAL

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el detalle es el siguiente:

Subsidiaria / área	31-03-2023				Promedio del ejercicio
	Gerentes y ejecutivos principales	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total	
Gasco Inversiones S.A.	1	2	9	12	12
Total	1	2	9	12	12

Subsidiaria / área	31-12-2022				Promedio del ejercicio
	Gerentes y ejecutivos	Profesionales y técnicos	Trabajadores y otros	Total	
Gasco Inversiones S.A.	1	2	8	11	12
Total	1	2	8	11	12

23.- MEDIO AMBIENTE.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, Gasco Inversiones S.A. no ha incurrido en desembolsos relacionados con normas de medio ambiente, a su vez, tampoco tiene comprometidos flujos a futuro.

24.- HECHOS POSTERIORES.

Los estados financieros de la Sociedad correspondientes al período terminado al 31 de marzo de 2023, fueron aprobados por el Directorio en Sesión de fecha 30 de mayo de 2023.

En sesión de Directorio de fecha 25 de abril de 2023 se tomó conocimiento de la renuncia de la señora Macarena Vargas Losada al cargo de Directora de la Sociedad Gasco Inversiones S.A., presentada con fecha 14 de abril de 2023.

Entre el 31 de marzo de 2023, fecha de cierre de los estados financieros, y su fecha de presentación, no han ocurrido otros hechos significativos, de carácter financiero-contable que pudiera afectar el patrimonio de la Sociedad o la interpretación de éstos.