
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1.- RESUMEN

GASCO INVERSIONES S.A., más adelante indistintamente la “Sociedad”, es la entidad escindida de la división de Empresas Gasco S.A., que fue aprobada en Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2020, asignando principalmente a Gasco Inversiones S.A. activos y pasivos con potencial desarrollo inmobiliario.

Al 31 de diciembre de 2025, Gasco Inversiones S.A. registró una Ganancia de \$ 16.361 millones, superior a la obtenida en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 5.320 millones. Lo anterior, generado principalmente por un incremento de los Otros Ingresos por Función, compensado parcialmente por una mayor Pérdida por Impuesto a las Ganancias.

Así mismo, el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 22.166 millones, superior al obtenido en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 7.021 millones, principalmente por el incremento de los Otros Ingresos por Función, producto de la actualización del valor justo de las Propiedades de Inversión, que generó un mayor ingreso de \$ 14.702 millones, y en menor medida, por un incremento de la Ganancia Bruta de \$ 535 millones, básicamente por un aumento de los Ingresos de Actividades Ordinarias de \$ 315 millones y menores Costos de Venta de \$ 220 millones.

2.- ESTADO DE RESULTADOS

RESULTADOS	Ene-Dic	Ene-Dic	Variación Ene-Dic 2025 / 2024	
	2025 MM\$	2024 MM\$	MM\$	%
Ingresos de actividades ordinarias.	1.884	1.569	315	20%
Costo de ventas	(1.317)	(1.537)	220	-14%
Ganancia (pérdida) bruta	567	32	535	1672%
Otros ingresos, por función.	22.129	7.427	14.702	198%
Gasto de administración.	(543)	(447)	(96)	22%
Resultado de Explotación	22.153	7.012	15.141	216%
EBITDA	22.166	7.021	15.145	216%
Otras ganancias (pérdidas).	(2)	(21)	19	-91%
Ingresos financieros.	95	48	47	98%
Costos financieros.	(31)	(2)	(29)	1450%
Resultados por unidades de reajuste.	33	47	(14)	-30%
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	22.248	7.084	15.164	214%
Ganancia (pérdida) por impuestos a las ganancias.	(5.887)	(1.764)	(4.123)	234%
Ganancia (pérdida)	16.361	5.320	11.041	208%

Ganancia (pérdida) Neta

Como se mencionó anteriormente, al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad registró una utilidad de \$ 16.361 millones, superior a la registrada en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 5.320 millones. Lo anterior, principalmente por un incremento de los Otros Ingresos por función de \$ 14.702 millones y en menor medida por un incremento de la Ganancia Bruta de \$ 535 millones, compensado parcialmente por una mayor Pérdida por Impuesto a las Ganancias de \$ 4.123 millones.

Ganancia (pérdida) Bruta

Al 31 de diciembre de 2025, se generó una Ganancia Bruta de \$ 567 millones, superior a la registrada en el ejercicio anterior que ascendió a \$ 32 millones, principalmente por mayores ingresos por arrendamientos de \$ 315 millones y menores costos de operación, mantenimiento y personal de \$ 220 millones, entre otros.

Resultado de Explotación y EBITDA

A diciembre de 2025, el Resultado de Explotación ascendió \$ 22.153 millones y el EBITDA (resultado de explotación antes de depreciación y amortización) fue de \$ 22.166 millones, ambos superiores a los registrados en el ejercicio 2024, que ascendieron a \$ 7.012 millones y \$ 7.021 millones, respectivamente, principalmente por el incremento de Otros Ingresos por función de \$ 14.702 millones por la mayor utilidad extraordinaria que se genera por la actualización del valor justo de las Propiedades de Inversión de \$ 15.476 millones, lo que no genera flujos de efectivo, mayoritariamente en el inmueble ex Fábrica de Gas (actualmente Proyecto Inmobiliario Parque de los Gasómetros) que durante el 2025 aumentó su valor, respecto al 2024, producto de un cambio en el Plan Regulador Comunal de Estación Central, además de un aumento de la Ganancia Bruta de \$ 535 millones, entre otros.

Otros Resultados

A diciembre de 2025, otras variaciones de resultados significativos son:

- Aumento del gasto por Impuesto a las Ganancias de \$ 4.123 millones, explicado principalmente por un mayor incremento del Pasivo por Impuesto Diferido relacionado con la actualización de las Propiedades de Inversión.

3.- ANALISIS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	31-12-2025 MM\$	31-12-2024 MM\$	Variación MM\$
ACTIVOS			
Activos Corrientes	1.880	2.634	(754)
Activos No Corrientes	101.528	77.858	23.670
TOTAL ACTIVOS	103.408	80.492	22.916
PASIVOS			
Pasivos Corrientes	456	526	(70)
Pasivos No Corrientes	24.742	18.053	6.689
TOTAL PASIVOS	25.198	18.579	6.619
Patrimonio	78.210	61.913	16.297
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	103.408	80.492	22.916

Como se observa en el cuadro anterior, los activos de Gasco Inversiones S.A. al 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$ 103.408 millones, con un incremento de \$ 22.916 millones, respecto al obtenido en diciembre de 2024, debido principalmente a:

- Aumento de Propiedades de Inversión de \$ 23.647 millones, explicado principalmente por el incremento de valor de estos activos de \$ 22.129 millones por la actualización de su valor justo, y en menor medida, adiciones realizadas durante el ejercicio actual, donde destaca la compra de un inmueble en la ciudad de Antofagasta de \$ 867 millones.
- Aumento de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar de \$ 201 millones, explicado principalmente por un mayor remanente de IVA crédito fiscal.
- Aumento de Efectivo y Equivalente al Efectivo de \$ 198 millones, principalmente por flujos netos positivos de Actividades de Inversión de \$ 467 millones, compensado parcialmente por flujos negativos de Actividades de Financiación de \$ 218 millones y flujos negativos de Actividades de la Operación de \$ 51 millones.
- Disminución de Otros Activos Financieros de \$ 1.174 millones, explicado por recursos de la Sociedad depositados transitoriamente en el 16° Juzgado Civil de Santiago, generado por la

expropiación de una parte menor del inmueble ex-Fábrica de Gas (actualmente Proyecto Inmobiliario Parque de los Gasómetros), ubicado en la comuna de Estación Central, los cuales al 31 de diciembre de 2025 forman parte del Efectivo y Equivalentes al Efectivo.

Los Pasivos de Gasco Inversiones S.A. a diciembre de 2025 ascienden a \$ 25.198 millones, con un incremento de \$ 6.619 millones respecto a diciembre 2024, las principales variaciones se presentan en:

- Aumento del Pasivo por Impuestos Diferidos de \$ 5.887 millones, principalmente por el incremento del valor justo de las Propiedades de Inversión, que generó un aumento de \$ 5.975 millones.
- Incremento de Otros Pasivos Financieros Corrientes y no Corrientes de \$ 870 millones por el financiamiento bancario para adquirir una propiedad en la ciudad de Antofagasta.
- Disminución de las Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Corrientes de \$ 119 millones, explicado principalmente por menor provisión de dividendo mínimo al cierre del ejercicio 2025 de \$ 104 millones, entre otros.

El Patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 asciende a \$ 78.210 millones, con un incremento de \$ 16.297 millones respecto al ejercicio 2024, el cual se explica principalmente por la utilidad obtenida durante el ejercicio 2025.

4.- ANALISIS DEL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO	Ene-Dic 2025 MM\$	Ene-Dic 2024 MM\$
Flujos de Actividades de Operación	(51)	(535)
Flujos de Actividades de Inversión	467	(821)
Flujos de Actividades de Financiación	(218)	(9)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	198	(1.365)
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.	142	1.507
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período/ejercicio.	340	142

A diciembre de 2025, se registró un saldo de efectivo de \$ 340 millones, superior respecto a los \$ 142 millones registrados en el ejercicio anterior, los principales movimientos fueron los siguientes:

Flujos de Actividades de Operación

Flujo neto negativo de \$ 51 millones, con una disminución en los pagos (neto de recaudación) de \$ 484 millones, respecto al flujo negativo de \$ 535 millones registrados en 2024, debido principalmente a:

- Disminución de los Pagos y Cobros (neto) de la operación de \$ 454 millones, principalmente por menor pago a proveedores y otros de la operación de \$ 265 millones y mayor recaudación por arriendos de \$ 190 millones.

Flujos de Actividades de Inversión

Flujo neto positivo de \$ 467 millones, con una mayor recaudación neta de \$ 1.288 millones respecto al flujo negativo de \$ 821 millones registrado a diciembre 2024, explicado principalmente por:

- Aumento de Otras Entradas de Efectivo por la recaudación de los recursos obtenidos por la expropiación de un paño menor del inmueble ex-Fábrica de Gas (actualmente proyecto inmobiliario Parque de los Gasómetros) de \$ 1.236 millones.
- Menores desembolsos realizados en Propiedades de Inversión por \$ 83 millones, principalmente obras civiles menores, compensado parcialmente por mayores compras de Propiedad Planta y Equipos de \$ 31 millones.

Flujos de Actividades de Financiamiento

Flujo neto negativo de \$ 218 millones, con un mayor pago de \$ 209 millones respecto al flujo negativo de \$ 9 millones registrados en el ejercicio anterior, principalmente por:

- Dividendos pagados por \$ 170 millones durante el ejercicio 2025, y en menor medida mayor pago de arrendamientos de \$ 30 millones.

5.- PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador financiero			31-12-2025	31-12-2024
Liquidez corriente	Total Activos Corrientes/Total Pasivos Corrientes	(veces)	4,12	5,01
Razón ácida	Total Activos Corrientes - Inventario/Total Pasivos Corrientes	(veces)	4,12	5,01
Razón endeudamiento	Total Pasivos/Patrimonio	(veces)	0,32	0,30
Proporción deuda corriente	Total Pasivos Corrientes/Total Pasivos	(%)	1,81	2,83
Proporción deuda no corriente	Total Pasivos No Corrientes/Total Pasivos	(%)	98,19	97,17
Rentabilidad del patrimonio	Resultado del periodo de la controladora/Patrimonio promedio controladora	(%)	23,35	8,97
Rentabilidad del activo	Resultado del periodo/Activos promedios	(%)	17,79	6,91
Rendimiento de activos operacionales	Ganancia Bruta/Activos operacionales	(%)	0,63	0,04
Retorno de dividendos	Dividendos pagados/Valor bolsa x acción \$	(%)	0,75	0,00
Cobertura de gastos financieros	Resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros	(veces)	709,24	4.128,99
R.A.I.I.D.A.I.E.	Resultado antes de intereses e impuesto, depreciación, amortización e items extraordinarios	(MM\$)	22.197	7.046
Utilidad por acción del Controlador		(\$)	97,39	31,67
Rotación inventarios		(veces)	n/a	n/a
Permanencia de inventarios		Días	n/a	n/a

Indicadores de Liquidez

- A diciembre de 2025, la liquidez corriente disminuyó en relación con diciembre de 2024, debido a que los Activos Corrientes disminuyeron un 29%, superior a la disminución de los Pasivos Corrientes de 13%.
- 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 diciembre de 2025 un nivel de endeudamiento de 0,32 veces, el cual se ha mantenido estable respecto al obtenido en diciembre de 2024.
- La proporción de Pasivos no Corrientes sobre Pasivos Totales alcanza un 98%, similar a la obtenida a diciembre de 2024.

Indicadores de Rentabilidad:

- El indicador de rentabilidad del patrimonio aumentó a diciembre 2025, principalmente por el incremento de \$ 11.041 millones de la utilidad del ejercicio, compensado parcialmente por un aumento del patrimonio promedio de 18%. El rendimiento de Activos Operacionales aumentó a diciembre de 2025, principalmente por un incremento de la Ganancia Bruta, compensado parcialmente por un aumento de los activos operacionales promedio de 21%.
- La razón de retorno de dividendos es de 0,75 a diciembre 2025 dado que Gasco Inversiones S.A. canceló como dividendo \$ 1,01 por acción en el ejercicio actual y el valor bolsa de la acción fue de \$ 135, respecto a \$ 80 del ejercicio anterior. Al 31 de diciembre de 2024 no se puede determinar este indicador debido a que no se cancelaron dividendos.
- La cobertura de gastos financieros, que corresponde a la razón entre el resultado antes de impuestos más gastos financieros, sobre gastos financieros, al 31 de diciembre de 2025 disminuyó respecto al año anterior, debido al mayor incremento del Costo Financiero por sobre el aumento de la utilidad del ejercicio actual.
- La rotación y permanencia de los inventarios al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no aplica, dado que la Sociedad no mantiene inventarios.

A diciembre de 2025, la acción de Gasco Inversiones S.A. tuvo una rentabilidad de 69% debido a un aumento en el valor de la acción. Al incluir los dividendos pagados en el ejercicio actual, la rentabilidad aumenta a 70%, de acuerdo con lo siguiente:

	Diciembre 2025	Diciembre 2024
Valor Bolsa por acción (\$)	135,00	80,00
Valor Libro por acción (\$)	465,54	368,53
Dividendos por acción (\$)	1,01	n/a

6.- ANALISIS DE LOS NEGOCIOS

Gasco Inversiones S.A. es la entidad escindida de la división de Empresas Gasco S.A., que fue aprobada en Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2020, asignando a Gasco Inversiones S.A. la totalidad de los activos y pasivos asociados al negocio inmobiliario.

La Sociedad posee doce inmuebles ubicados en la Zona Centro-Norte 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 Centro-Norte.**

En este sector, la Sociedad posee siete propiedades, de las cuales cinco de ellas se encuentran en la Región Metropolitana, una en la Región de Valparaíso y una en la Región de Antofagasta.

Tres de estas propiedades corresponden a edificios de oficinas y estacionamientos que arrienda a empresas relacionadas. Adicionalmente se incluyen también en este sector, terrenos que presentan un potencial desarrollo inmobiliario y también un terreno para el desarrollo de actividades ganaderas de alta montaña.

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

El nuevo Plan regulador Comunal establece sus condiciones a través de la aplicación de incentivos normativos que aseguran el cumplimiento de los principales objetivos y atributos del proyecto como lo son integración social, desarrollo de espacios públicos, área verde, equipamiento y adopción de medidas de adaptación ambiental y cambio climático, estableciendo alturas que van desde los 6 a 12 pisos, a través de incentivos normativos. Otro aspecto para destacar es la generación de áreas verdes privadas destinadas a proteger, mantener y valorizar infraestructura de interés de la Compañía, como lo son los 3 Gasómetros y el Parque.

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

- **Inmuebles Zona Austral.**

En este sector, la Sociedad posee cinco propiedades, todas ellas se ubican en la Región de Magallanes.

Dos de estas propiedades corresponden a edificios de oficinas y bodegas que arrienda a una empresa relacionada. Adicionalmente, se incluyen también en este sector, terrenos que presentan un potencial uso para proyectos inmobiliarios o desarrollo de otro tipo de inversiones.

Al respecto, las condiciones de la economía y del mercado pueden afectar la valorización de los inmuebles, el valor de su arrendamiento o un retraso en el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, sin embargo, la Sociedad dispone de contratos de arrendamiento a largo plazo con empresas relacionadas, que mitigan este riesgo, y actualmente, no mantiene en ejecución proyectos inmobiliarios.

7.- ANALISIS DE DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR LIBRO Y VALOR ECONOMICO Y/O DE MERCADO DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS

Los activos y pasivos se encuentran valorados de acuerdo con las normas y criterios contables que se explican en las notas a los Estados de Situación Financiera de la Sociedad, no existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor económico de éstos.

8.- ANALISIS DE RIESGO

Riesgo del negocio: Tal como se mencionó anteriormente, las condiciones de la economía y del mercado pueden afectar la valorización de los inmuebles, el valor de su arrendamiento o un retraso en el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios, dependiendo en gran medida de los ciclos coyunturales que pueden experimentar grandes fluctuaciones durante ciertas fases del tiempo.

El sector inmobiliario en Chile está viviendo tiempos complejos, con una demanda estancada, producto de mayores restricciones para optar a créditos inmobiliarios, incremento de tasas de interés de largo plazo y mayor valor de las viviendas/departamentos, esto último, producto del incremento de los costos de construcción y escases de suelo. Lo anterior, sumado a una oferta inmobiliaria deprimida, debido a la tardanza y lentitud en la tramitación y aprobación de los permisos sectoriales que permita avanzar en la ejecución de los proyectos, principalmente modificaciones a los Planes Reguladores 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 el corto plazo, GASCO Inversiones no tiene previsto desarrollar proyectos inmobiliarios, debido a que se encuentra gestionando la permisología necesaria para ejecutar este tipo de proyectos, que incluye adecuaciones a los Planes Reguladores Comunales donde se ubican sus principales inmuebles.

Las rentas de arrendamiento dependen en buena medida de la situación local de la oferta y la demanda, un exceso en la oferta podría repercutir negativamente en las rentas de arrendamiento a ser percibidas por la Sociedad, situación contraria se puede observar en una mayor demanda de proyectos inmobiliarios o de arrendamiento, respecto a la oferta disponible.

Al respecto, Gasco Inversiones S.A. mantiene contratos de arrendamiento a largo plazo con sociedades relacionadas, lo cual mitiga los posibles riesgos del negocio de arrendamiento de inmuebles. En lo que respecta a los inmuebles con potencial desarrollo inmobiliario, la Sociedad continúa la búsqueda de oportunidades de negocios, que podría incluir la participación de socios estratégicos, con la finalidad de materializar estos desarrollos en el mediano y largo plazo.

Riesgo de crédito deudores comerciales y otras cuentas por cobrar: Gasco Inversiones S.A. es una empresa que sus ingresos se generan principalmente por el arriendo de propiedades a entidades relacionadas, con plazos de cobro acordes a mercado. Al 31 de diciembre de 2025, 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 diciembre 2025, el pasivo financiero corriente y no corriente de la Compañía está compuesto solamente por deuda bancaria por arrendamiento financiero a tasa fija. Por tanto, la estructura de la deuda no presenta riesgo a las variaciones de tasas de interés.

Al cierre del ejercicio 2025 Gasco Inversiones S.A. mantiene el 100% de su deuda financiera expresada en UF, lo que genera un efecto en la valorización de estos pasivos respecto al peso chileno. Al realizar la sensibilización de esta unidad de reajuste, se determinó que los efectos no son significativos.