



Análisis Razonado  
Besalco S.A. y Filiales  
Al 31 de marzo de 2022



## Contenido

RESUMEN EJECUTIVO.....	3
RESEÑA DEL NEGOCIO.....	6
ESTADO DE RESULTADOS.....	7
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	9
<b>Activos:</b> .....	9
<b>Pasivos:</b> .....	10
<b>Índices Financieros</b> .....	11
Valor libro y valor económico de los activos.....	14
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	15
ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS.....	16
Visión general de los resultados por segmento.....	16
Segmento de Obras Civiles y Construcciones.....	19
Segmento de Servicios de Maquinarias.....	20
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	21
Segmento de Proyectos de Inversión.....	30
ANÁLISIS DE MERCADO.....	31
Análisis de factores de riesgo de mercado.....	35

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 31 de marzo de 2022, el que se compara con el mismo período del año 2021 para todas las cifras del estado de resultados y con las de diciembre de 2021 para todas las cifras de balance. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

En éste primer trimestre del 2022 se mantienen los altos niveles de actividad en las distintas áreas de la Compañía, especialmente en los segmentos de Maquinarias, Obras Civiles y en el Inmobiliario en Perú, permitiéndonos alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$166.194.031 con un incremento del 44,4% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior.

La mayor venta y la amplia diversificación de nuestra actividad impactó positivamente los resultados atribuibles a la controladora, los que al 31 de marzo de 2022 alcanzaron los M\$5.521.084, valor que supera en un 58,5% los M\$3.483.317 del cierre de marzo 2021. Este mejor resultado a su vez generó un incremento en el Ebitda, que a marzo del 2022 llegó a M\$21.013.634, valor que es un 26,0% superior a los M\$16.683.763 del año anterior. Por su parte el margen Ebitda alcanzó al 12.6%, valor que, si bien es inferior al 14,5% del mismo período del año anterior, está dentro de los márgenes esperables, dada la composición de la actividad del trimestre la cual contempló una mayor proporción de Obras Civiles, que por naturaleza tienen un menor margen EBITDA.

El backlog al cierre del período alcanzó 30,61 millones de UF, valor que es un 2,6% superior al cierre de diciembre 2021, alcanzando así nuevamente uno de los montos récord de la historia de la compañía, explicado principalmente por adjudicaciones en los segmentos de Obras Civiles, Maquinarias y Proyectos de inversión. Sobre este punto cabe destacar que este backlog está bien diversificado tanto por áreas de negocio, como por las filiales y mandantes involucrados, asegurando para el año 2022, y parte del 2023, una importante carga de trabajo para todos los segmentos de la empresa.

Es importante destacar que, al igual que en cierres anteriores, se mantienen las dificultades en la cadena de suministro de todas las líneas de negocio, lo que ha generado importantes demoras y presiones sobre los costos en los distintos proyectos. Este encarecimiento ha sido mitigado en buena parte por los reajustes de los contratos vigentes y a su vez se ha incorporado en el proceso de estudio de todas las nuevas licitaciones. De igual forma, se mantienen las dificultades sobre el mercado laboral lo que genera una menor disponibilidad de personal calificado y un incremento en las licencias médicas, las que están muy por sobre los valores históricos.

Los principales indicadores financieros permanecen estables, con una robusta posición de liquidez (capital de trabajo de M\$111.589.772), con una deuda financiera de M\$344.372.945, valor que implica una disminución de 3,4% respecto de diciembre de 2021, motivada principalmente por la disminución de la deuda del segmento de Inversión, por la baja del tipo de cambio (CLP/USD) y la amortización del período, disminución a la que también aporta el Segmento Inmobiliario y en menor medida el de Obras Civiles, por el contrario, el segmento de Servicios de Maquinaria aumentó su deuda financiera en el

período por nuevas inversiones en equipos tanto por nuevos contratos, como por renovaciones de los mismos. En el caso de la deuda financiera neta, esta llega a MM\$258.761.945, valor que es un 9,7% inferior a diciembre 2021, variación que se genera por el importante aumento del efectivo en el período, particularmente en el segmento Inmobiliario y de Obras Civiles.

Es importante hacer notar que el 62,4% de la deuda financiera corresponde a financiamientos de largo plazo y el 76,3% de la deuda financiera total se encuentra respaldada por proyectos.

En definitiva, durante el período en análisis se fortalece la ya sólida posición económica de la Compañía y gracias a los nuevos contratos se mejora el backlog, logrando así uno de los valores más altos en la historia de la Empresa, el que además está conformado por contratos con clientes de primera línea. Esta base de contratos permitirá afrontar de mejor manera las incertidumbres que se avizoran para este año y el próximo, por efecto de la pandemia, el contexto mundial, y el proceso Constituyente, situaciones que están afectando el escenario económico local y mundial, generando aumentos de las tasas de interés, dificultades logísticas de diversa índole e inflación, lo que puede generar impactos en nuestro desempeño futuro.

Entrando brevemente en cada uno de los cuatros segmentos de negocio en los que operamos, podemos destacar que:

- **Obras Civiles**, presentó un importante aumento de actividad respecto del año anterior (ingresos por actividades ordinarias 76,8% superior al cierre de marzo del año anterior), producto de una mayor base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. Resultados de las filiales que participan del segmento son mixtos, destacando la utilidad alcanzada por Besalco Construcciones, a pesar de que se mantienen muchas de las dificultades y sobre costos asociadas a la pandemia.
- **Inmobiliario**, Producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos presenta mejoras relevantes respecto de marzo 2021, en resultado (+84,6%) e ingreso (+6,0%), impulsada principalmente por Besco Perú. Respecto de la velocidad de venta, en Chile se presenta una disminución en la cantidad de inmuebles promesados respecto del mismo período del ejercicio anterior en los distintos segmentos en los que opera, generada principalmente por la mayor dificultad para obtener financiamiento por parte de los clientes, situación que mejoró parcialmente durante el mes de marzo pasado. Aunque menos relevante, parte de la baja también se explica por la menor disponibilidad de proyectos en venta respecto del mismo período del ejercicio anterior.
- **Proyectos de Inversión**, se mantiene impactado por la pandemia, especialmente en los estacionamientos de Las Condes y en menor medida en los de Viña del Mar. A lo anterior se agregan impactos negativos en su resultado no operacional producto del aumento del IPC y del tipo de cambio. Por el lado de Besalco Energía,

dada la mejor base de generación producto de la incorporación de la central hidroeléctrica Digua, los mejores precios promedio de energía spot, y el avance de los contratos de transmisión ha logrado mejorar el resultado de la filial respecto del ejercicio anterior.

- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando buen desempeño, cerrando el año con un aumento de ingresos de 4,7% respecto del año anterior, manteniendo buenos niveles de backlog e indicadores operacionales. Esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 11,0% en su utilidad, a pesar de los impactos de la pandemia. Se mantienen muy buenas perspectivas también, junto con Obras Civiles dado el nivel de backlog y los precios de las materias primas.

## RESEÑA DEL NEGOCIO

Besalco es una empresa líder en la actividad de la construcción en Chile, con operaciones que abarcan principalmente los negocios de construcción de obras de infraestructura y edificación, la prestación de servicios de maquinaria, la gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios, tanto en Chile, Perú y Colombia, así como también el desarrollo de proyectos de inversión en el área de Concesiones, de generación de energía en base a fuentes renovables y recientemente también desarrollando inversiones en proyectos de transmisión eléctrica.

La empresa fue fundada en 1944, y desde 1998 opera también en Perú, esencialmente en el negocio de desarrollo inmobiliario y construcción de obras para terceros. En el año 2015 inició su primer proyecto en Colombia, también en el área de desarrollo inmobiliario.

La actividad de BESALCO en obras de infraestructura y edificación está orientada a atender los requerimientos del sector público y privado, y se materializa principalmente mediante la construcción de carreteras, puentes, viaductos, túneles, presas, plantas industriales, obras sanitarias, hospitales, obras ferroviarias, obras de generación y transmisión de energía eléctrica, así como edificación de uso comercial, hospitalario y residencial.

En el área de servicios de maquinaria, Besalco apoya los procesos productivos de empresas que operan en el sector minero, forestal y construcción. En lo que se refiere al negocio de desarrollo inmobiliario, las actividades de la empresa se orientan preferentemente hacia la ejecución de proyectos con destino residencial. Besalco también participa en proyectos de inversión en las áreas de concesiones de obras de infraestructura pública, y en generación y transmisión de energía eléctrica.

La compañía está constituida como una sociedad anónima abierta, y sus títulos se transan en bolsa desde el año 1995, cuando se convirtió en la primera empresa constructora nacional que ingresara al mercado accionario. Setenta y cinco años después de su formación y convertido en un actor relevante del mercado nacional, Besalco cuenta con la experiencia, el personal experto, los recursos financieros y las habilidades necesarias para enfrentar el futuro con tranquilidad y optimismo, manteniendo su posicionamiento como una de las más importantes empresas de ingeniería y construcción del país.

## ESTADO DE RESULTADOS

En el Cuadro 1 se presenta un resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de marzo de 2022 y 2021.

**Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales**

Estado de Resultados	31-03-2022 M\$	31-03-2021 M\$	Variación Marzo - Marzo	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	166.194.031	115.098.339	51.095.692	44,4%
Costo de Ventas	(149.582.761)	(102.955.944)	(46.626.817)	45,3%
Ganancia bruta	16.611.270	12.142.395	4.468.875	36,8%
Gasto de administración	(5.389.805)	(4.370.208)	(1.019.597)	23,3%
Ingresos financieros	320.270	507.279	(187.009)	-36,9%
Costos financieros	(3.496.032)	(2.403.456)	(1.092.576)	45,5%
Otras ganancias o (pérdidas)	(973.895)	(890.482)	(83.413)	9,4%
Resultado antes de impuesto	7.071.808	4.985.528	2.086.280	41,8%
Impuesto	(1.338.935)	(1.717.356)	378.421	-22,0%
Resultado total	5.732.873	3.268.172	2.464.701	75,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.521.084	3.483.317	2.037.767	58,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	211.789	(215.145)	426.934	198,4%
Ganancia (pérdida)	5.732.873	3.268.172	2.464.701	75,4%

**Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional**

Índices de Rentabilidad	31-03-2022	31-03-2021
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	10,0%	10,5%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	3,2%	3,8%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	6,8%	6,8%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	3,4%	2,8%
<b>Atribuible a los propietarios de la Controladora:</b>		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	3,3%	3,0%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	2,5%	1,8%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a marzo de 2022 fue de M\$5.521.084. Este resultado es mayor al resultado del año anterior a la misma fecha en un 58,5%. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 3,3% sobre los ingresos y a una rentabilidad sobre el patrimonio promedio de 2,5%, ambos indicadores se comparan favorablemente con marzo de 2021 (3,0% y 1,8% respectivamente).

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzaron los M\$166.094.031, mostrando un aumento del 44,4% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 45,3%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$4.468.875 en la ganancia bruta, equivalente a un 36,8%.

La ganancia bruta medida como porcentaje sobre los ingresos representa un 10,0% a marzo de 2022, levemente menor al 10,5% registrado al mismo periodo del año anterior.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 3,2% a marzo de 2022, menor al porcentaje de 3,8% anotado a marzo de 2021.

Así, el margen operacional, medido sobre los ingresos del período, llegó al 6,8%, manteniéndose un valor igual al porcentaje presentado en marzo de 2021.

La rentabilidad del resultado del periodo sobre los ingresos, atribuido a los propietarios de la controladora, pasó de 3,0% en marzo de 2021 a 3,3% en marzo de 2022. Este aumento en la rentabilidad del período se explica principalmente por la mejora en los márgenes del segmento Inmobiliario, Maquinarias y Obras Civiles.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

En el Cuadro 3 se presenta un resumen comparativo de los Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

**CUADRO 3: Estado de Situación Financiera**

Estado de Situación Financiera	31-03-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación marzo 22 – diciembre 21	
			M\$	%
Activos Corrientes	531.987.876	507.352.148	24.635.728	4,9%
Activos No Corrientes	404.253.350	418.088.407	(13.835.057)	-3,3%
<b>Total Activos</b>	<b>936.241.226</b>	<b>925.440.555</b>	<b>10.800.671</b>	<b>1,2%</b>
Pasivos Corrientes	420.398.104	420.190.151	207.953	0,0%
Pasivos No Corrientes	286.098.902	281.903.143	4.195.759	1,5%
<b>Total Pasivos</b>	<b>706.497.006</b>	<b>702.093.294</b>	<b>4.403.712</b>	<b>0,6%</b>
Patrimonio Neto Controladora	221.410.531	215.813.670	5.596.861	2,6%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	8.333.689	7.533.591	800.098	10,6%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>936.241.226</b>	<b>925.440.555</b>	<b>10.800.671</b>	<b>1,2%</b>

Las principales variaciones entre el 31 de marzo de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 de los componentes del estado de situación financiera resumido, se presentan a continuación:

### Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran un aumento de un 4,9% respecto del saldo a diciembre de 2021, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

- Aumento de efectivo y equivalente al efectivo de M\$15.616.510
- Aumento de otros activos no financieros corrientes de M\$678.315
- Aumento de cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por M\$3.880.978
- Disminución de cuentas por cobrar a entidades relacionadas por M\$1.250.955
- Aumento de inventarios por M\$5.095.434
- Disminución de activos por impuestos corrientes por M\$2.345.975
- Aumento de M\$2.961.421 de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta. Los cuales corresponden a maquinarias que se encuentra en un proceso de enajenación por renovación.

b) **Los Activos No Corrientes** presentan una disminución del 3,3%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

- Disminución de otros activos no financieros no corrientes de M\$66.999
- Disminución de cuentas por cobrar no corrientes de M\$98.793
- Aumento de cuentas por cobrar a entidades relacionadas de M\$118.908

- Aumento en inversiones contabilizadas bajo el criterio del método de participación por M\$2.262.619
- Disminución de activos intangibles distintos de la plusvalía por M\$578.238
- Disminución de propiedad, planta y equipos por M\$16.540.882.
- Aumento en propiedades de inversión de M\$13.728
- Aumento de activos por impuestos diferidos de M\$1.054.600.

### **Pasivos:**

a) **Los Pasivos Corrientes** incluyen créditos de corto plazo para capital de trabajo, contratos de arrendamiento financiero (leasing), créditos asociados a nuevos proyectos y anticipos de clientes por obras en desarrollo. Todo lo anterior experimentó un aumento de 0,0%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

- Disminución de otros pasivos financieros corrientes por M\$3.909.348
- Aumento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por M\$7.024.035
- Aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$806.727
- Aumento de otras provisiones a corto plazo M\$846.263
- Disminución de pasivos por impuestos corrientes por M\$1.884.338
- Aumento de provisiones corrientes por beneficios a empleados por M\$1.799.675
- Disminución de otros pasivos no financieros corrientes por M\$4.475.061. Este rubro representa principalmente los anticipos de clientes otorgados a la sociedad por las obras de construcción en desarrollo y los proyectos inmobiliarios en proceso de venta.

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron un aumento de 1,5%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

- Disminución de otros pasivos financieros no corrientes por M\$8.141.565
- Aumento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$150.068
- Aumento de otras provisiones de largo plazo de M\$351.009
- Disminución de pasivos por impuestos diferidos por M\$41.521
- Disminución de provisiones por beneficios a los empleados por M\$22.740
- Aumento de otros pasivos no financieros no corrientes por M\$11.900.508.

c) **La variación del patrimonio neto de la controladora** representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo y la variación en otras reservas.

## Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la compañía, para los períodos terminados al 31 de marzo de 2022, 31 de diciembre de 2021 y al 31 de marzo de 2021.

**Cuadro 4: Índices Financieros**

Índices Financieros		31-03-2022	31-12-2021	31-03-2021
Liquidez Corriente (veces)		1,3	1,2	1,5
Razón Ácida (veces)		0,8	0,8	0,9
Razón de Endeudamiento (veces)		3,2	3,3	2,9
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		59,5%	59,8%	47,5%
Pasivos No Corrientes		40,5%	40,2%	52,5%
Razones endeudamiento				
Deuda/Patrimonio neto		3,2	3,3	2,9
Margen operacional sobre ingresos		6,8%	6,2%	6,8%
Gastos Administración sobre Ingresos		3,2%	3,7%	3,8%
Margen Ebitda		12,6%	12,9%	14,5%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		3,3%	3,1%	3,0%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		2,5%	9,1%	1,8%
Rentabilidad del Activo (*)		0,6%	2,2%	0,4%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		1,3%	4,6%	1,0%
Retorno de Dividendos por acción (*)		0,0%	7,1%	0,0%
Ganancia por acción	\$	10	32	6
Valor libro de acción	\$	384	375	346
Capital de Trabajo	M\$	111.589.772	87.161.997	134.538.612
EBITDA	M\$	21.013.634	78.102.179	16.683.763

(\*) En el caso de los períodos terminados al mes de diciembre, se trata de indicadores o valores calculados por el período de doce meses. En el caso de los períodos terminados al mes de marzo, se trata de indicadores o valores calculados por el período de tres meses.

**Definición de principales ratios y cuentas utilizadas para su cálculo:**

**Rentabilidad del patrimonio de la Controladora:** Se define como el resultado en términos porcentuales de la división entre el resultado atribuible a los propietarios de la controladora y el patrimonio promedio atribuible a los propietarios de la controladora, durante un período o un ejercicio.

**Rentabilidad del activo:** Se define como el resultado en términos porcentuales de la división entre el resultado atribuible a los propietarios de la controladora y el total de activos promedio, durante el período o un ejercicio.

**Capital de trabajo:** Se define como la diferencia entre los activos corrientes menos los pasivos corrientes.

**EBITDA:** Se define como el resultado antes de interés, impuesto, depreciación y amortización. Considera el resultado antes de los ingresos y gasto financieros, impuesto renta, diferencia de cambio, unidad de reajustes, depreciación y amortización. Considera como resultado, la ganancia o pérdida atribuible a los propietarios de la controladora y la atribuible a participaciones no controladoras.

**Cobertura gastos financieros netos:** Considera EBITDA como está definido en párrafo anterior, sobre gastos financieros netos del ingreso financiero.

Los indicadores de liquidez muestran una buena posición financiera de corto plazo, presentando una razón de liquidez corriente de 1,3 veces en marzo de 2022; 1,2 veces en diciembre de 2021 y 1,5 veces en marzo de 2021. La razón ácida se presenta en 0,8 veces en marzo de 2022 y en diciembre de 2021 y 0,9 veces en marzo de 2021. La razón de endeudamiento presenta un índice de 3,2 veces en marzo de 2022; 3,3 veces en diciembre de 2021 y 2,9 veces en marzo de 2021.

Respecto de los pasivos en los estados financieros al 31 de marzo de 2022, estos presentan una concentración del 59,5% en el corto plazo, cifra superior al 47,5% del mismo período del ejercicio anterior. Este aumento de la proporción de pasivos corrientes respecto del total se explica principalmente por el aumento de la actividad del periodo 2022 respecto del año anterior, y por traspaso de deuda financiera no corriente a corriente correspondiente a las primeras dos cuotas de amortización de capital de bono serie B. (BBESA-B). Respecto a diciembre de 2021, la distribución de endeudamiento se mantiene en las mismas proporciones.

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 31 de marzo de 2022 alcanzó M\$344.372.945, representando un aumento del 6,9% respecto de la deuda financiera a marzo de 2021 y una disminución de un 3,4% respecto a diciembre de 2021. De este total, M\$214.805.754, equivalente a un 62,4%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Del mismo modo el 76,3% de la deuda financiera total al 31 de marzo de 2022 se encuentra respaldada por proyectos.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 6,8% en marzo de 2022, un 6,2% en diciembre 2021 y un 6,8% en marzo de 2021. Por su parte los gastos de administración sobre las ventas representan un 3,2 %, cuyo porcentaje es menor al de diciembre y marzo de 2021, que presentaron un porcentaje del 3,7 % y un 3,8% respectivamente.

En los principales indicadores de rentabilidad, al 31 de marzo del año 2022, la rentabilidad sobre los ingresos pasó de 3,0% en marzo de 2021 a 3,3% en marzo de 2022; y la rentabilidad de los activos operacionales pasó de un 1,0% en marzo de 2021 a un 1,3% en marzo de 2022.

El capital de trabajo a marzo de 2022 es de M\$111.589.772 ha presentado un aumento del 28,0% respecto a diciembre de 2021 que fue de M\$87.161.997, y una disminución del 17,1% respecto de marzo de 2021 que fue de M\$ 134.538.612.

El EBITDA al cierre del mes de marzo de 2022 alcanzó a M\$21.013.634, mayor en un 25,9% a la cifra de M\$16.683.763 al cierre de marzo de 2021. El margen EBITDA a marzo de 2022 fue de 12,6%, menor al 13,8% alcanzado en el mismo período del año anterior.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 31 de marzo de 2022, el equivalente a MUF30.614, valor que es un 2,6% superior al del 31 de diciembre de 2021. Este monto expresado en dólares corresponde a US\$1.234,0 millones, lo que medido en esta moneda es un 13,4% mayor a diciembre de 2021. El backlog está sustentado en gran medida por contratos de servicios de Maquinarias, la adjudicación de contratos de construcción y montaje para la

minería tanto en Chile como en Perú, así como por la adjudicación de la concesión Mejoramiento Ruta Nahuelbuta y en el área de energía la adjudicación de contratos de transmisión eléctrica.

## Valor libro y valor económico de los activos

Los principales activos de la sociedad no presentan diferencias relevantes entre los valores libro y de mercado. Las inversiones en empresas relacionadas corresponden a sociedades continuadoras del giro de la matriz, las que a su vez cuentan con activos que tienen similares características que los de Besalco S.A. En lo que se refiere a las sociedades concesionarias, así como en los desarrollos hidroeléctricos, en algunos casos sus valores comerciales pueden ser mayores a los contabilizados, ya que sus evaluaciones indican que los flujos futuros cubrirán con utilidad las inversiones realizadas (VAN positivo).

En cuanto al valor libro de la partida propiedades, plantas y equipos, del activo no corriente, cabe señalar que las filiales que más peso relativo tienen en esta cuenta son Besalco Maquinarias, y Besalco Energía Renovable. En el primer caso, la filial mantiene una política estricta de renovación de equipos, los que en forma excepcional superan los tres años de antigüedad, lo que se ve ratificado por el hecho que la venta de equipos durante los últimos periodos, en promedio, ha contribuido positivamente a sus resultados. En el segundo caso, cómo ya se mencionó, se realizan en forma periódica evaluaciones para determinar el valor económico de dichos activos que permitan asegurar la recuperabilidad futura de los valores contabilizados.

Por último, en el caso del segmento Inmobiliario, cuya actividad se refleja como Inventario en el balance la política de desarrollo de proyectos privilegia la compra de terrenos en sectores urbanos consolidados y períodos de ejecución relativamente cortos, por lo que no hay espacio para que los valores de libro se alejen sustancialmente de los valores de mercado durante el tiempo en que los terrenos permanecen activados.

En el año 2021 y lo que va recorrido del año 2022, se han efectuado ventas de vehículos y maquinarias por sobre el valor tributario y valor libro financiero registrado contablemente. Todo lo anterior permite concluir que no existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor económico de los activos registrados en la cuenta de propiedades, plantas y equipos.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el Cuadro 5 se presenta un resumen del Estado de Flujos de Efectivo.

**Cuadro 5: Estado de Flujos de Efectivo**

Flujos de Efectivo	31-03-2022 M\$	31-03-2021 M\$	Variación	
			Marzo '22 - Marzo '21	
			M\$	%
Actividades de operación	20.880.924	1.471.862	19.409.062	1318,7%
Actividades de Inversión	11.684.266	(1.822.719)	13.506.985	741,0%
Actividades de Financiación	(16.948.680)	(10.480.904)	(6.467.776)	-61,7%
Flujo neto del periodo	15.616.510	(10.831.761)	26.448.271	244,2%

Según se concluye al revisar las cifras del cuadro anterior, la compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$20.880.924 al 31 de marzo de 2022, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$218.457.145, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$142.390.976, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$51.114.253, y otros pagos netos por actividades de operación de M\$4.070.992.

El flujo positivo de actividades de inversión por M\$11.684.2664 se explica principalmente por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$4.125.503 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$15.615.464; y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$194.305.

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$16.948.680, se explica principalmente por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$24.411.690, el pago de préstamos por M\$32.321.821, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$7.187.944; y otras salidas de flujos de efectivo netos por M\$1.850.605.

Besalco y sus filiales desarrollan actividades de financiamiento de acuerdo con sus necesidades de montos y plazos, teniendo en consideración la tipología de cada uno de sus proyectos. Como fuente de financiamiento se utiliza la caja autogenerada, efectos de comercio, emisiones de bonos y diversas formas de crédito bancario tales como, leasings, lease-backs, factoring, confirming, créditos de capital, etc.-, otorgados por instituciones financieras de primer nivel.

## ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS

### Visión general de los resultados por segmento

a) **Definición de segmentos de negocio:** Para efectos de este análisis, los negocios de Besalco se agrupan en cuatro segmentos que consideran principalmente las operaciones de las filiales que se indican a continuación:

- **Obras Civiles:** Besalco, Besalco Construcciones, Besalco Montajes, Kipreos Ingenieros.
- **Servicios de Maquinaria:** Besalco Maquinarias.
- **Inmobiliario:** Besalco Inmobiliaria y Besco (Perú).
- **Proyectos de Inversión:** Besalco Concesiones, Besalco Energía Renovable y Besalco Transmisión.

b) **Estados de resultados:** En el cuadro siguiente se presentan los resultados de cada segmento de negocios al 31 de marzo de 2022 y 2021, después de la eliminación de transacciones entre partes relacionadas que consolidan:

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	31.03.2022 Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	99.610.566	21.184.837	12.417.329	32.981.299	166.194.031
Costo de Ventas	(96.486.883)	(16.227.816)	(9.201.796)	(27.666.266)	(149.582.761)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>3.123.683</b>	<b>4.957.021</b>	<b>3.215.533</b>	<b>5.315.033</b>	<b>16.611.270</b>
Gastos de Administración	(2.695.764)	(1.682.446)	(691.081)	(320.514)	(5.389.805)
Otros Gastos, por función	-	-	-	-	-
Otras Ganancias (Pérdidas)	(477.679)	(82.893)	(6.194)	1.296.440	729.674
Ingresos Financieros	207.350	69.019	6.961	36.940	320.270
Costos Financieros	(1.758.873)	(153.148)	(1.052.411)	(531.600)	(3.496.032)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	116.871	620.025	(437.807)	-	299.089
Diferencias de Cambio	32.855	(195.387)	157.017	-	(5.515)
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.032.023)	(76.222)	(1.172.853)	283.955	(1.997.143)
<b>Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto</b>	<b>(2.483.580)</b>	<b>3.455.969</b>	<b>19.165</b>	<b>6.080.254</b>	<b>7.071.808</b>
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	610.024	(471.704)	(193.838)	(1.283.417)	(1.338.935)
<b>Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continúadas</b>	<b>(1.873.556)</b>	<b>2.984.265</b>	<b>(174.673)</b>	<b>4.796.837</b>	<b>5.732.873</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinúadas	-	-	-	-	-
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(1.873.556)</b>	<b>2.984.265</b>	<b>(174.673)</b>	<b>4.796.837</b>	<b>5.732.873</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(1.910.587)	2.777.435	(174.673)	4.828.909	5.521.084
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	37.031	206.830	-	(32.072)	211.789
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(1.873.556)</b>	<b>2.984.265</b>	<b>(174.673)</b>	<b>4.796.837</b>	<b>5.732.873</b>

Estado de resultados Ganancia (pérdida)	Obras Civiles y Construcciones M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	31.03.2021 Total M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	56.344.155	19.983.220	7.273.112	31.497.852	115.098.339
Costo de Ventas	(53.861.813)	(16.432.869)	(5.742.969)	(26.918.293)	(102.955.944)
Ganancia Bruta	2.482.342	3.550.351	1.530.143	4.579.559	12.142.395
Gastos de Administración	(2.408.145)	(1.087.138)	(623.650)	(251.275)	(4.370.208)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(441.086)	115.080	79.589	259.748	13.331
Ingresos Financieros	16.656	4.506	4.556	481.561	507.279
Costos Financieros	(1.041.599)	(134.993)	(859.746)	(367.118)	(2.403.456)
Participación en Asociadas y Negocios Conjuntos	2.704	321.904	217.877	-	542.485
Diferencias de Cambio	(22.073)	(420.437)	93.977	-	(348.533)
Resultados por Unidades de Reajuste	(240.402)	(172.176)	(650.171)	(35.016)	(1.097.765)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	(1.651.603)	2.177.097	(207.425)	4.667.459	4.985.528
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	227.850	(662.095)	(101.961)	(1.181.150)	(1.717.356)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	(1.423.753)	1.515.002	(309.386)	3.486.309	3.268.172
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	(1.423.753)	1.515.002	(309.386)	3.486.309	3.268.172
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(1.224.946)	1.504.441	(309.384)	3.513.206	3.483.317
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(198.807)	10.561	(2)	(26.897)	(215.145)
Ganancia (Pérdida)	(1.423.753)	1.515.002	(309.386)	3.486.309	3.268.172

**c) Ganancia Operacional bruta (incluye consorcios):** En el Cuadro 6 se presenta la distribución de la ganancia operacional bruta por segmento de negocios, al 31 de marzo de 2022 y 2021, agregando en cada caso la participación correspondiente de Besalco y sus filiales en los resultados de consorcios (asociadas y negocios conjuntos) que no consolidan.

**Cuadro 6: Ganancia operacional bruta por segmento**

31-03-2022	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Total M\$
<b>Ganancia (pérdida) operacional bruta</b>					
Ganancia bruta	3.123.683	4.957.021	3.215.533	5.315.033	16.611.270
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	116.871	620.025	(437.807)	-	299.089
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>3.240.554</b>	<b>5.577.046</b>	<b>2.777.726</b>	<b>5.315.033</b>	<b>16.910.359</b>
Participación relativa	19,2%	33,0%	16,4%	31,4%	100,0%

31-03-2021	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Total M\$
<b>Ganancia (pérdida) operacional bruta</b>					
Ganancia bruta	2.482.342	3.550.351	1.530.143	4.579.559	12.142.395
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	2.704	321.904	217.877	-	542.485
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>2.485.046</b>	<b>3.872.255</b>	<b>1.748.020</b>	<b>4.579.559</b>	<b>12.684.880</b>
Participación relativa	19,6%	30,5%	13,8%	36,1%	100,0%

A marzo de 2022, los segmentos con mayor participación relativa en el total de la ganancia operacional bruta más el aporte de consorcios fueron el segmento Inmobiliario con un 33,0% y Servicios de Maquinaria con un 31,4%.

**d) Ganancia (o pérdida) de la controladora:** En el Cuadro 7 se presentan las ganancias (o pérdidas) atribuibles a los propietarios de la controladora por cada segmento, así como también las atribuibles a participaciones no controladoras, al 31 de marzo de 2022 y 2021:

**Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento**

31-03-2022	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	(1.910.587)	2.777.435	(174.673)	4.828.909	5.521.084
Participaciones no controladoras	37.031	206.830	-	(32.072)	211.789
Ganancia (pérdida)	(1.873.556)	2.984.265	(174.673)	4.796.837	5.732.873

Participación relativa sobre resultado controladora	-34,6%	50,3%	-3,2%	87,5%	100,0%
Participación relativa resultado total	-32,7%	52,1%	-3,0%	83,7%	100,0%

31-03-2021	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	(1.224.946)	1.504.441	(309.384)	3.513.206	3.483.317
Participaciones no controladoras	(198.807)	10.561	(2)	(26.897)	(215.145)
Ganancia (pérdida)	(1.423.753)	1.515.002	(309.386)	3.486.309	3.268.172

Participación relativa sobre resultado controladora	-35,2%	43,2%	-8,9%	100,9%	100,0%
Participación relativa resultado total	-43,6%	46,4%	-9,5%	106,7%	100,0%

Al cierre de marzo de 2022, al considerar la ganancia o pérdida total (incluyendo las participaciones no controladoras), la participación relativa la lideran el segmento de Servicio de Maquinarias, seguido del segmento Inmobiliario al igual que el mismo periodo del año pasado.

A su vez, la mayor participación relativa de la ganancia de los propietarios de la controladora la registró el segmento de Servicios de Maquinaria.

## Segmento de Obras Civiles y Construcciones

Los proyectos que se gestionan bajo este segmento corresponden a obras tanto para entidades públicas como privadas, tales como carreteras, puentes, viaductos, túneles, presas, obras sanitarias, obras ferroviarias, obras de generación y transmisión de energía eléctrica, y edificación de uso comercial, hospitalario y residencial.

Obras Civiles, presentó un importante aumento de actividad respecto del mismo periodo del año anterior (ingresos por actividades ordinarias 76,8% superior), producto de una mayor base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. Sin embargo, el resultado se ha visto afectado por sobrecostos e ineficiencias asociadas a la pandemia, cómo ya se mencionó.

Para este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a marzo de 2022 totalizaron M\$99.610.566, registrando un aumento de 76,8% respecto de igual período del año 2021 que fue de M\$56.344.155.

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$3.123.683 a marzo 2021. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 19,2% sobre el total del consolidado, y se presenta en los mismos porcentajes del año anterior que fue de 19,6% (Ver cuadro 6).

La pérdida neta atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 31 de marzo de 2022 a M\$1.910.587, mayor a la presentada el año anterior a igual periodo que fue de M\$1.224.946 (Ver cuadro 7).

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de marzo de 2022 alcanzó a M\$431.135.946 (UF 13,59 millones), superior al backlog del 31 de diciembre de 2021 en un 7,9% y se presenta en el Cuadro 8 detallado por áreas de negocio y plazos de ejecución.

**Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles y Edificación**

Área de negocios	31-03-2022			31-12-2021
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	236.831.597	144.564.950	381.396.546	330.138.550
Montaje	33.694.054	-	33.694.054	52.652.482
Otras especialidades	13.058.488	2.986.858	16.045.346	16.724.475
<b>Total</b>	<b>283.584.138</b>	<b>147.551.807</b>	<b>431.135.946</b>	<b>399.515.507</b>

## Segmento de Servicios de Maquinarias

El giro principal de este segmento es la prestación de servicios asociados a maquinaria pesada y equipos en general, relacionados con el sector minero, el sector forestal y el transporte de materiales de construcción. Estos servicios incluyen la operación de maquinaria pesada y transporte, principalmente para terceros no relacionados y en menor medida para clientes internos (ventas a sociedades del grupo Besalco).

Entre las principales áreas de negocio se encuentran:

- Carguío y transporte de tierras y minerales;
- Extracción y procesamiento de minerales;
- Prestación de servicios de transporte de ripios y operación de botaderos;
- Cosecha de bosques, carguío y transporte del producto y subproductos;
- Transporte de hormigón premezclado.

El segmento Servicios de Maquinarias continúa destacando, pues mantiene sus buenos indicadores operacionales con mejoras en sus costos de financiamiento, pero con menores aportes por venta de maquinaria usada. Muy buenas perspectivas también, junto con Obras Civiles dados los atractivos precios que se proyectan para el cobre.

Los ingresos por actividades ordinarias a marzo de 2022 registraron un aumento de un 4,7% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$32.981.299.

La ganancia operacional bruta de M\$5.315.033, presenta un aumento de 16,1% respecto del mismo período de 2021. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 31,4%, aunque inferior al porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 36,1% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$4.828.909, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$3.513.206, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a marzo 2022 y 2021 (Ver cuadro 7).

## Segmento de Desarrollo Inmobiliario

La principal actividad considerada bajo este segmento corresponde al desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios propios y en consorcios con terceros. La estrategia de negocios contempla la totalidad del ciclo inmobiliario, que se inicia con la adquisición de los terrenos, pasando por el desarrollo de los proyectos, la obtención de los permisos, la construcción y la posterior venta y post-venta.

Segmento Inmobiliario, continúa sano y dinámico en cuanto a cierre de negocios en los distintos segmentos y países en los que opera. Producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos presenta mejoras relevantes respecto del periodo 2020, tanto en venta como resultado.

En este segmento los ingresos por actividades ordinarias a diciembre de 2021 totalizaron M\$21.184.837, registrando un aumento de 6,0% respecto a igual período de 2021 debido a la mayor escrituración del período.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$5.577.046, presentando un aumento de un 44,0% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 33,0% en marzo de 2022 y 30,5% en marzo de 2021 (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$2.777.435, de este segmento ha experimentado un aumento del 84,6% respecto de igual periodo del año anterior, y representa una participación relativa importante en el total consolidado de a marzo de 2022 (Ver cuadro 7). Parte importante de la mejora del resultado se debe al mejor mix de productos escriturados en el período, situación que se dio con más fuerza en Perú.

En el resto de la presente sección se presenta un detallado análisis de la cartera de proyectos inmobiliarios en desarrollo y del comportamiento de las ventas en sus distintas etapas, conforme a los requerimientos de información de la Comisión para el Mercado Financiero (Ex Superintendencia de Valores y Seguros), contenidos en los oficios ordinarios N°874, de fecha 14 de enero de 2013, N°9.858, de fecha 6 de mayo de 2013 y N°24.352, de fecha 30 de octubre de 2013.

a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial

**Cuadro 9: Oferta actual y potencial**

Inmueble (Proyectos propios)	31-03-2022				31-03-2021	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>						
Casas	9.060.745	71	81.325.749	410	8.415.723	22
Departamentos	19.029.791	87	88.245.537	693	22.043.109	160
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	2.526.054	43	78.929.834	1.772	121.486	4
Otros	-	-	-	-	2.318.705	580
<b>Total</b>	<b>30.616.589</b>	<b>201</b>	<b>248.501.120</b>	<b>2.875</b>	<b>32.899.023</b>	<b>766</b>

Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios)	31-03-2022				31-03-2021	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	509.219	198	302.035	747	12.487.018	478
<b>Total</b>	<b>509.219</b>	<b>198</b>	<b>302.035</b>	<b>747</b>	<b>12.487.018</b>	<b>478</b>

En el Cuadro 9, el stock disponible corresponde a los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados al cierre del período, expresado en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración. El stock potencial corresponde a los inmuebles cuya construcción será terminada y estarán disponibles para ser escriturados en los próximos 12 meses, expresado en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y excluyendo el stock disponible informado de acuerdo con la definición anterior. Las unidades vendidas: corresponden a los inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración.

## b) Información sobre potencial oferta futura

- i) En el Cuadro 10 se presenta la información de los permisos de edificación al cierre del periodo para obras no iniciadas.

**Cuadro 10: Permisos de edificación para futuros proyectos**

Permisos en Metros Cuadrados Proyectos propios	31-03-2022 Mts2	31-03-2021 Mts2
Nacional:		
Casas	26.786	17.882
Departamentos	10.185	-
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	58.057	21.740
<b>Total</b>	<b>95.028</b>	<b>39.622</b>

La superficie total en metros cuadrados autorizados para edificar considera la suma total de la superficie útil más la superficie común autorizada para edificar bajo y sobre terreno.

- ii) En el Cuadro 11 se consignan los saldos por ejecutar (backlog) de obras o proyectos que se encuentran en construcción (obras ya iniciadas), tanto para proyectos propios como para aquellos desarrollados por sociedades o consorcios en los que Besalco o sus filiales participan, sin considerar aquellos que son ejecutados por orden de un mandante:

**Cuadro 11: Backlog de proyectos en ejecución**

Backlog M\$ Proyectos Propios	31-03-2022 M\$	31-03-2021 M\$
Nacional:		
Casas	5.303.239	7.961.358
Departamentos	10.402.439	13.699.715
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	48.848.042	9.039.920
<b>Total</b>	<b>64.553.720</b>	<b>30.700.993</b>

Para el periodo de 2022 se presenta un aumento en el backlog de los proyectos propios para las casas y una disminución para los departamentos a nivel nacional, respecto a igual periodo del año anterior. Sin embargo, a nivel internacional, en el ítem departamentos, se presenta un aumento en los proyectos propios.

### c) Información sobre la demanda

i) Montos y unidades vendidas o facturadas: En el Cuadro 12 se detallan los montos y unidades vendidas correspondientes a los ingresos ordinarios del año. El total escriturado a través de proyectos con sociedades o consorcios, no se refleja como ingreso de actividades ordinarias en el estado de resultados del segmento inmobiliario, sino que, a través del reconocimiento de la participación sobre las ganancias o pérdidas netas de asociadas y negocios conjuntos contabilizados, utilizando el método de participación.

**Cuadro 12: Unidades vendidas o facturadas**

Total Escriturado (Proyectos Propios)	Rango UF	31-03-2022		31-03-2021	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	1.911.819	22	135.523	2
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	753.413	1	4.683.045	13
Departamentos	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	533.831	7
	4.001 - 6.000	2.570.267	17	2.587.092	18
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	-	-	-	-
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	2.066.879	-	1.813.042	-
<b>Sub total</b>		<b>7.302.377</b>	<b>40</b>	<b>9.752.533</b>	<b>40</b>
<b>Internacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	9.660.905	213	540.864	9
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	-	-	-	-
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	4.221.551	-	9.689.823	-
<b>Subtotal</b>		<b>13.882.460</b>	<b>213</b>	<b>10.230.687</b>	<b>9</b>
<b>Total</b>		<b>21.184.837</b>	<b>253</b>	<b>19.983.220</b>	<b>49</b>

(1) El saldo total de ingresos de actividades ordinarias presentado en el estado de resultados considera, además de los montos por las unidades vendidas o facturados, otros conceptos relacionados principalmente con estados de pago por contratos de construcción, servicio de administración, asesorías y otros ingresos.

ii) Montos y unidades prometadas y desistidas:

**Cuadro 13: Unidades prometadas y desistidas**

<b>Nacional:</b>								
Inmueble (Proyectos Propios)	31-03-2022				31-03-2021			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	4.742.948	28	2.170.114	11	16.769.187	100	850.832	6
Departamentos	6.106.543	26	1.234.336	3	6.464.498	38	477.047	3
<b>Total</b>	<b>10.849.491</b>	<b>54</b>	<b>3.404.450</b>	<b>14</b>	<b>23.233.685</b>	<b>138</b>	<b>1.327.879</b>	<b>9</b>

<b>Internacional:</b>								
Inmueble (Proyectos Propios)	31-03-2022				31-03-2021			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	13.980.714	350	2.210.842	55	4.996.415	134	1.040.888	29
<b>Total</b>	<b>13.980.714</b>	<b>350</b>	<b>2.210.842</b>	<b>55</b>	<b>4.996.415</b>	<b>134</b>	<b>1.040.888</b>	<b>29</b>

En el Cuadro 13, el monto y las unidades prometadas, corresponden a las promesas de compraventas firmadas durante el período terminado al 31 de diciembre de cada año. Las promesas desistidas corresponden a las promesas de compraventa desistidas durante el período, que en su mayoría no fueron firmadas en el mismo período.

A nivel nacional las unidades prometadas en las casas y departamentos han disminuido respecto de igual periodo del año anterior. Las unidades de promesas desistidas de las casas han aumentado y de los departamentos se ha mantenido a nivel nacional, respecto del mismo periodo del año anterior.

A nivel internacional, los montos y las unidades de promesas de departamentos han aumentado respecto a igual periodo del año anterior. Las promesas desistidas de los departamentos a nivel internacional han aumentado consistentemente con respecto al periodo anterior.

(1) **Evolución de la demanda**

i) Meses para agotar Stock:

**Cuadro 14: Meses para agotar stock**

Proyectos Propios	Meses para agotar stock al 31-03-2022	Meses para agotar stock al 31-03-2021
<b>Nacional:</b>		
Casas	9,7	4,4
Departamentos	14,5	19,2
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	0,6	1,3

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 31-03-2022	Meses para agotar stock al 31-03-2021
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	11,2	4,0

Definiciones:

**Unidad en stock:** corresponde a las unidades disponibles para su venta al cierre el período.

**Unidades vendidas:** corresponden a inmuebles escriturados, excluyendo aquellos promesados o que se encuentran en proceso de escrituración. El número mensual de unidades vendidas considera un promedio móvil de tres meses.

El índice de meses para agotar stock referido a proyectos propios, en el ámbito nacional, presenta un aumento en las casas y una disminución en los departamentos, respecto a igual período del año anterior, debido principalmente a un aumento y una disminución en las unidades en stock, respectivamente, del último trimestre.

A nivel internacional (Perú), se presenta una disminución del índice para los departamentos en proyectos propios en los meses para agotar stock y un aumento en los departamentos en proyectos en consorcios, que se da en el primer caso por un aumento en las ventas y en el segundo caso por una disminución en las ventas del primer trimestre de 2022.

A continuación, se detallan los datos utilizados para obtener los índices de meses para agotar stock:

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>31-03-2022</b>
--------------------------------	-------------------

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>31-03-2021</b>
--------------------------------	-------------------

<b>Proyectos Propios</b>
--------------------------

<b>Proyectos Propios</b>
--------------------------

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>71</b>
Total Ventas último trimestre	ene-22	feb-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	11	6	5	22
Promedio				7,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>9,7</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>22</b>
Total Ventas último trimestre	ene-21	feb-21	mar-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	1	6	8	15
Promedio				5,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>4,4</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>87</b>
Total Ventas último trimestre	ene-22	feb-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	6	6	6	18
Promedio				6,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>14,5</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>160</b>
Total Ventas último trimestre	ene-21	feb-21	mar-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	10	5	10	25
Promedio				8,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>19,2</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>43</b>
Total Ventas último trimestre	ene-22	feb-22	mar-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	46	25	142	213
Promedio				71,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,6</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>4</b>
Total Ventas último trimestre	ene-21	feb-21	mar-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	4	3	2	9
Promedio				3,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>1,3</b>

<b>Proyectos a través de Sociedades o Consorcios</b>
--

<b>Proyectos a través de Sociedades o Consorcios</b>
--

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>198</b>
Total Ventas último trimestre	ene-22	feb-22	mar-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	10	16	27	53
Promedio				17,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>11,2</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>478</b>
Total Ventas último trimestre	ene-21	feb-21	mar-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	43	15	303	361
Promedio				120,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>4,0</b>

## ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 31-03-2022	Velocidad de ventas al 31-03-2021
<b>Nacional:</b>		
Casas	0,2	0,6
Departamentos	0,2	0,2
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	3,8	4,5

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 31-03-2022	Velocidad de ventas al 31-03-2021
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	15,6	0,8

Fórmula de cálculo: Velocidad de ventas = Ventas M\$ /Stock disponible M\$

### Definiciones:

Indicador velocidad de ventas en trimestres.

**Ventas:** corresponden a las ventas de inmuebles del último trimestre.

**El stock disponible:** corresponde a los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados al cierre del período, expresado en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración.

Los proyectos propios a nivel nacional, en lo que respecta a la velocidad de ventas en las casas, se ha visto disminuida básicamente por una disminución en el promedio de ventas mensuales del primer trimestre de 2022.

El índice de la velocidad de ventas de departamentos de proyectos propios a nivel nacional se ha mantenido, respecto al mismo periodo del año anterior.

A nivel internacional los departamentos de proyectos propios han experimentado una baja debido al incremento en el stock disponible y una baja en las ventas promedio respecto del mismo periodo del año pasado.

A nivel internacional los departamentos de proyectos en consorcios han presentado un incremento en el índice debido a un aumento en el stock disponible en comparación a la misma fecha del año pasado.

A continuación, se detallan los datos utilizados para obtener los índices de velocidad de ventas:

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>31-03-2022</b>
----------------------------	-------------------

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>31-03-2021</b>
----------------------------	-------------------

<b>Proyectos Propios</b>
--------------------------

<b>Proyectos Propios</b>
--------------------------

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
Stock Disponible				9.060.745
Total Ventas último trimestre	ene-22	feb-22	mar-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.054.440	620.468	552.475	2.227.383
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,2</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
Stock Disponible				8.415.723
Total Ventas último trimestre	ene-21	feb-21	mar-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	63.313	2.356.451	2.738.446	5.158.209
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,6</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				19.029.791
Total Ventas último trimestre	ene-22	feb-22	mar-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.039.496	1.494.789	1.106.251	3.640.536
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,2</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				22.043.109
Total Ventas último trimestre	ene-21	feb-21	mar-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.058.978	727.279	1.528.306	3.314.563
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,2</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				2.526.054
Total Ventas último trimestre	ene-22	feb-22	mar-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	2.084.186	1.060.866	6.515.853	9.660.905
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>3,8</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				121.486
Total Ventas último trimestre	ene-21	feb-21	mar-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	238.130	133.264	169.470	540.864
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>4,5</b>

<b>Proyectos a través de Sociedades o Consorcios</b>
--

<b>Proyectos a través de Sociedades o Consorcios</b>
--

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				509.219
Total Ventas último trimestre	ene-22	feb-22	mar-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.322.060	2.476.255	4.126.037	7.924.352
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>15,6</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				12.487.018
Total Ventas último trimestre	ene-21	feb-21	mar-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.115.894	410.715	8.509.198	10.035.807
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,8</b>

## Segmento de Proyectos de Inversión

En este segmento se agrupan las inversiones en concesiones de infraestructura y en energía renovable.

La filial Besalco Concesiones gestiona contratos de concesión de obras públicas y privadas que incluyen el desarrollo de los proyectos de ingeniería, la gestión del financiamiento, la contratación de la construcción y la mantención y operación de obras. Actualmente cuenta con la concesión de un embalse de riego (Embalse Convento Viejo, VI Región), de tres recintos penitenciarios (Grupo 1 de Cárceles Concesionadas: Alto Hospicio, La Serena y Rancagua), un cementerio (Santísima Trinidad, Santiago), estacionamientos subterráneos (Centro Cívico Las Condes, Santiago, y Plaza Sucre, Viña del Mar), la Concesión Mejoramiento Ruta Nahuelbuta, la Concesión privada Ruta Minera y también bodegas y oficinas para arrendar en el aeropuerto Internacional Comodoro Arturo Merino Benítez (ABX).

La filial Besalco Energía Renovable tiene cuatro proyectos de generación, de los cuales tres son hidroeléctricos (Los Hierros I, Los Hierros II y Digua), y uno es en base a energía eólica (Arrebol), todos en fase de explotación. Adicionalmente mantiene cartera de desarrollo con 8 proyectos de centrales hidroeléctricas de pasada y eólicas que totalizan 114 MW de potencia instalada para suministro de energía eléctrica al Sistema Eléctrico Nacional (SEN). Estos proyectos se encuentran en distintas etapas de avance, desde ingeniería básica hasta tramitación de permisos, de acuerdo a un cronograma preestablecido. Adicionalmente existen otros proyectos de construcción de líneas de transmisión y subestaciones, que están siendo ejecutados y facturados a terceros.

Proyectos de Inversión, presentan una mejora respecto del mismo periodo del 2021 por el lado de la operación de estacionamientos de Besalco Concesiones, que no alcanza a neutralizar el menor resultado no operacional de sus coligadas y los efectos negativos dada la alta corrección monetaria generada por los pasivos denominados en UF. Por el lado de Besalco Energía, por el contrario, se muestran mejoras importantes respecto del desempeño 2021, producto de los mejores precios promedio de la energía (Costo Marginal) y del desempeño de los contratos de construcción de obras de transmisión.

Los ingresos por actividades ordinarias de este segmento de negocio alcanzaron un total de M\$12.417.329, registrando un aumento del 70,1% respecto del año anterior a igual fecha, debido a una mayor venta de los proyectos de Transmisión Eléctrica y mayor venta de energía por parte de Besalco Energía Renovable S.A.

El segmento registró una ganancia operacional bruta total de M\$2.777.726 al 31 de marzo de 2022, con una participación relativa que representa un 16,4% de la ganancia operacional bruta consolidada, mayor al equivalente del año anterior a igual periodo que fue un 13,8% (Ver cuadro 6).

El resultado final de pérdida atribuible a los propietarios de la controladora presentada una pérdida en este segmento a marzo de 2022 de M\$174.673 que es menor en un 43,5% a la pérdida de igual periodo del año anterior, y que se explica principalmente por la carga financiera y la amortización de proyectos que han iniciado su fase de explotación (Ver cuadro 7).

## ANÁLISIS DE MERCADO

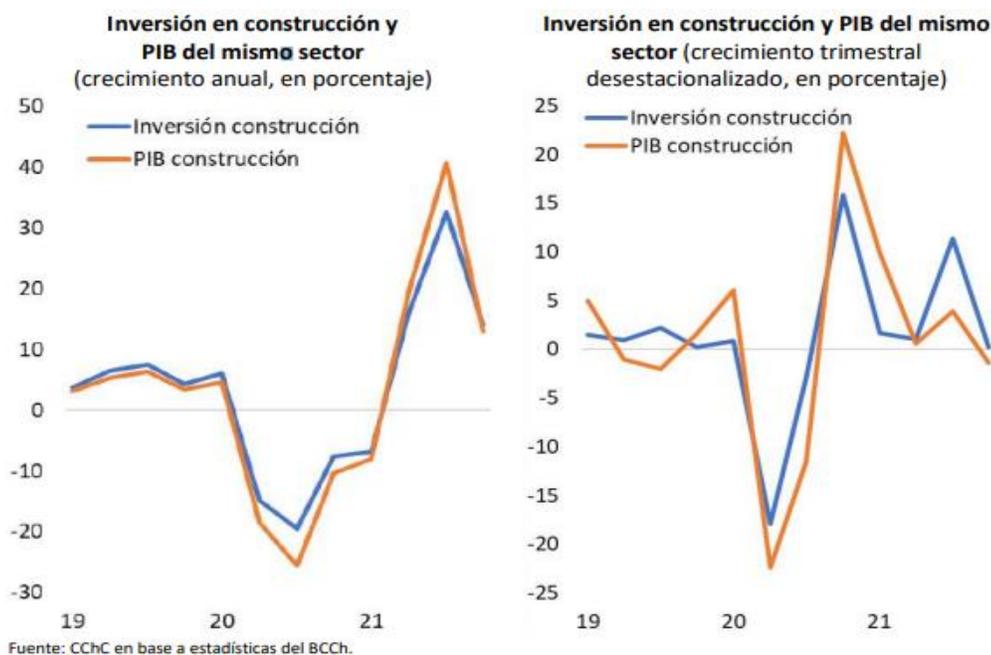
- **La visión de la Cámara Chilena de la Construcción sobre la situación general del mercado**

### **Informe de Macroeconomía y Construcción (MACH 60), marzo 2022.**

“La industria de la construcción exhibió un claro impulso de su actividad en 2021, debido, en gran parte, al efecto de menores bases de comparación, seguido por la mayor apertura de la economía relativo a la pandemia y el enorme gasto de inversión pública. No obstante, en lo más reciente, la mayoría de los indicadores de actividad sectorial mostraron signos de deterioro respecto de lo observado en 2021. En el mercado laboral, si bien los datos del INE muestran un repunte del empleo de la construcción en los últimos meses, dicho impulso sigue siendo dominado por el incremento del empleo informal y el trabajo por cuenta propia, por lo que el comportamiento del empleo sectorial no es del todo positivo como parece. A esto, se suma el hecho de que las expectativas de los administradores de empresas socias de la CChC y el indicador nacional de confianza empresarial –medido por el IMCE de la construcción– anticipan un escenario menos favorable para la inversión del presente año. Las menores perspectivas para la construcción se condicen con la revisión bajista de la estimación para la inversión agregada de la economía de 2022 por parte de los analistas encuestados por el Banco Central. Esto se enmarca en un conjunto de factores externos e internos que han aumentado la aversión al riesgo de los inversionistas, tales como: (i) la reinante incertidumbre en torno al desenlace geopolítico de la invasión de Rusia a Ucrania, con el riesgo de que se acentúen los problemas en la cadena de suministros y se prolongue el alza de costos de materias primas y combustibles; (ii) la inseguridad política y económica sobre los temas de desarrollo país que se discuten a nivel local; (iii) el elevado costo de importación de maquinarias, equipos e insumos intermedios para la fabricación nacional de materiales de construcción, debido a la depreciación cambiaria y/o a los altos precios internacionales de materiales e insumos para la construcción; (iv) las perspectivas de mayores costos de acceso al crédito; y (v) la dificultad para llenar las vacantes disponibles en la construcción, puesto que la cantidad de personas que busca trabajo sigue siendo baja. Con todo, el escenario base de proyección para la inversión sectorial de 2022 considera un rango de contracción de 3% a 0,1% anual, con un balance de riesgos sesgado a la baja. En 2023 se proyecta que la inversión en construcción tienda a una tasa de crecimiento cercana a 1,4% anual –en línea con las expectativas de crecimiento para la inversión total de la economía, el menor crecimiento potencial del PIB y la convergencia de la TPM a su nivel neutral, pero desde una tasa mayor a 4% anual. Por lo que, la política monetaria continuará siendo contractiva. Por último, está latente el riesgo de observar mayores alzas de la TPM durante 2022 respecto de lo esperado actualmente por el mercado. Ello tendría mayores repercusiones en la dinámica de la inversión sectorial de 2023. Entre otros elementos de riesgo, destacan la elevada incertidumbre en torno a las estrategias que seguirán las nuevas autoridades de gobierno, el desenlace y la puesta en marcha de los acuerdos constitucionales, las dudas sobre los recursos públicos que tendrá a su disposición el nuevo Gobierno y el compromiso de consolidación de la regla de gasto fiscal.

## Proyecciones para la Construcción

La industria de la construcción exhibió un claro impulso de su actividad en 2021, debido, en gran parte, al efecto de menores bases de comparación, seguido por la mayor apertura de la economía relativo a la pandemia y el enorme gasto de inversión pública. En particular, la inversión en construcción creció 12,3% anual en 2021, cifra algo por debajo de lo anticipado en el Informe MACH 59 (12,8%). Por su parte, el PIB del mismo sector anotó un alza de 13,6% en 2021 respecto de 2020, explicado por la ejecución de proyectos de infraestructura pública, las mayores obras de edificación habitacional y la creciente demanda de servicios de reparación a los hogares. Así, ambos indicadores (gasto y origen) exhibieron un ritmo de crecimiento superior a sus patrones de comportamiento de los últimos 25 a 30 años. No obstante, este dinamismo se debió principalmente al efecto de base de comparación poco exigente, ya que la serie desestacionalizada de la inversión en construcción disminuyó su ritmo de crecimiento en el margen. En tanto, el PIB del mismo sector registró una caída de 1,2% trimestral desestacionalizado durante el último cuarto de 2021, anticipando un escenario menos propicio para la construcción en 2022.



En lo más reciente, la mayoría de los indicadores de actividad sectorial mostraron signos de deterioro respecto de lo observado en 2021. El Imacon retrocedió 3% anual y 1,4% mensual a inicios de 2022. Asimismo, el Imacec resto de bienes –que incluye a la actividad de la construcción en sus componentes– disminuyó 3,8% mensual desestacionalizado. Los despachos de cemento, barras de acero y hormigón registraron caídas mayores a 4% en el margen. “

- **La visión de la administración de BESALCO sobre el comportamiento de los segmentos de mercado relevantes para la compañía**

BESALCO ha logrado enfrentar con éxito distintas situaciones económicas, gracias a una plataforma de negocios diversificada en distintos segmentos del negocio de construcción, reflejada en la cartera de contratos vigente de la Compañía. Si bien no es posible tener claridad respecto de todos los posibles efectos económicos que tendrán las medidas y los efectos de la pandemia, tenemos la tranquilidad de tener la venta del año 2022 y parte del 2023 respaldada por los ya mencionados contratos, lo que junto a una posición financiera sólida, acceso y confianza de las Instituciones Financieras de los países en los que operamos y una administración en constante alerta para adaptarse lo más rápido posible a los nuevos escenarios nos otorga tranquilidad y confianza para el futuro.

Respecto de Perú, particularmente, mercado donde operamos desde 1998, con una fuerte presencia Inmobiliaria en Lima, 100% destinada a proyectos que involucran subsidios del estado, lo que blinda de manera importante la operación de la situación económica general, pues dichos subsidios ya se encuentran comprometidos y nuestro desafío está solo en terminar la ejecución de los Proyectos, prácticamente sin riesgo comercial de por medio.

También ha resultado afectado por la pandemia, el negocio de las concesiones de estacionamientos (Viña del Mar y Las Condes), las cuales por estar en zonas de cuarentena han tenido que cerrar sus operaciones a público. En este sentido la apertura de las comunas en cuarentena y la apertura al público de los estacionamientos, tendrán un efecto importante en este negocio.

Los otros segmentos en que participa la empresa (Obras Civiles, Energía y Maquinarias) si bien han sido impactados por los efectos de la pandemia, han logrado continuar el desarrollo de la mayoría de sus proyectos, cumpliendo con todas las medidas de seguridad recomendadas por los especialistas. Por lo anterior, en estos segmentos los efectos financieros han sido más acotados, sin perjuicio que algunos de los proyectos han tenido efectos importantes.

- **Competencia y participación relativa de la compañía en el mercado**

La industria de la construcción se encuentra altamente fragmentada entre numerosos actores que participan en los distintos negocios generados por esta actividad. En Chile operan desde grandes constructoras de presencia internacional, enfocadas principalmente hacia obras de infraestructura, hasta pequeñas compañías que participan en la construcción de distintos tipos de obras. Dado que el precio constituye un patrón común en la forma de competir dentro de cada segmento de negocio, el sector se concentra en maximizar las ventajas competitivas de costo operacional y financiero.

La competencia de Besalco S.A. está constituida según el sector de mercado. En el área de obras civiles están entre otras las empresas nacionales Belfi, y Salfacorp; en el área de montaje industrial destacan Salfacorp, SK y DSD, entre otras; en el área minera sobresalen entre otras Vecchiola y la española EPSA; y en el área inmobiliaria destacan Socovesa, Salfacorp y Paz Corp. Las empresas internacionales con presencia en Chile también constituyen competencia directa de Besalco S.A., especialmente en las áreas de construcción de obras civiles y concesiones de obras públicas, destacándose Dragados, Ferrovial y Sacyr, entre otras.

## Análisis de factores de riesgo de mercado

A continuación, se presenta un análisis de los principales factores de riesgo que enfrenta la sociedad y medidas que se han tomado para mitigarlos:

- **Tasa de Interés:**

Como en todo proyecto de inversión, la variabilidad de la tasa de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, el costo de financiamiento de la construcción, así como el costo de financiamiento de los equipos.

Para mitigar el riesgo anterior, la compañía ha buscado en los principales contratos de crédito, privilegiar la tasa fija, o de lo contrario se han complementado los créditos con productos financieros que aseguren que la tasa a pagar tenga un límite superior. A su vez los créditos son acordados en la misma moneda en que se originan los flujos.

Por consiguiente, utilizando estas políticas financieras de tasa de interés y moneda, se logra un calce de flujos en el largo plazo.

Adicionalmente, el riesgo de la eventual variación de las tasas de interés se mitiga a través de la definición de políticas de precios, traspaso de estas variaciones al mandante de acuerdo con los contratos establecidos y/o con la compensación de mayores producciones.

A pesar de las políticas descritas anteriormente, la empresa se puede ver afectada por cambios en la tasa de interés, por los costos de refinanciamiento en el tiempo, así como la posible baja de ventas inmobiliarias en el evento de restricciones importantes en el mercado del crédito hipotecario.

- **Precio de insumos relevantes**

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la compañía, para lo cual en parte de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan traspasar dicho riesgo a los mandantes. Si bien este sistema mitiga parcialmente los riesgos, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo ya que el alza se traspasa a los mandantes en forma parcial y diferida en el tiempo. Especial relevancia en este sentido, tienen las variaciones del costo de la mano de obra, las que afectan en forma relevante al costo de los proyectos, dada la alta incidencia que tiene dentro del costo total de las obras. De igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

Este riesgo se ha mitigado con la incorporación de nuevos valores en las propuestas presentadas, así como con la diversificación de los contratos relacionados al área de la construcción en los cuales se encuentra la compañía (construcción, servicios de maquinaria, inmobiliario, etc.).

- **Riesgo cambiario**

La empresa en sus distintas filiales mantiene exposición al riesgo cambiario principalmente en la compra de suministros, insumos, maquinarias y en algunos casos en contratos con los mandantes en monedas distintas al peso chileno. Dicho riesgo es minimizado con instrumentos de cobertura, seguros y una política de calce de monedas.

Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad y sus filiales. Cada subsidiaria determina su propia moneda funcional y las partidas son medidas usando esa moneda funcional, las cuales son incluidas en los estados financieros.

La moneda funcional de la filial peruana, Besco S.A.C., es el sol peruano y la moneda funcional de las filiales chilenas Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA., Empresa Eléctrica Portezuelo SpA, Empresa Eléctrica el Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Digua SpA y Besalco Transmisión SpA es el dólar de los Estados Unidos de América. A la fecha de reporte, los activos y pasivos de estas filiales son convertidos a la moneda de presentación de la Sociedad al tipo de cambio a la fecha del estado de situación, y sus estados de resultados integrales y de flujos de efectivos, son traducidos al tipo de cambio promedio de cada mes.

En la operación de Besco S.A.C. (filial en Perú) no existen riesgos cambiarios relevantes, toda vez que los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada en esa empresa, cuyos activos representa un 18,7% del total de activos consolidados de Besalco al 31 de marzo de 2022. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que en su matriz Besalco S.A.

En la operación de las filiales chilenas Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA, Empresa Eléctrica el Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Portezuelo SpA y Empresa Eléctrica Digua SpA, el riesgo cambiario se mitiga toda vez que los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran denominados en la misma moneda.

En el Cuadro 16 se muestra la importancia relativa en los resultados operacionales al 31 de marzo de 2022, que se generaron en moneda extranjera, y que corresponden a las filiales en Chile Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA, Empresa Eléctrica Portezuelo SpA, Empresa Eléctrica el Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Digua SpA, Besalco Transmisión SpA y a la filial Besco S.A.C. en Perú:

**Cuadro 16: Importancia relativa de resultados en moneda extranjera**

Estado de resultados	Moneda Nacional		Moneda Extranjera		Total	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
31-03-2022						
Ingresos de actividades ordinarias	132.259.262	79,58	33.934.769	20,42	166.194.031	100,0
Costo de ventas	(122.746.986)	82,06	(26.835.775)	17,94	(149.582.761)	100,0
Ganancia bruta	9.512.276	57,26	7.098.994	42,74	16.611.270	100,0

- **Otros**

El impacto de COVID-19 ya se ha visto reflejado en los estados financieros de la sociedad al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, principalmente en el segmento de Obras Civiles, Inmobiliario y de Concesiones. Durante este periodo de 2022, a diferencia de 2021, al no tener obras paralizadas, el impacto en los dos primeros segmentos se da principalmente por los mayores costos e ineficiencias asociadas a las medidas de prevención contra el COVID, mientras que en Concesiones el efecto se da como una menor actividad en los estacionamientos en operación.

La Sociedad se encuentra evaluando activamente y respondiendo, cuando sea posible, a los efectos del brote de COVID-19 en nuestros empleados, clientes, proveedores, y evaluando las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación.

Desde el inicio de la pandemia, la Sociedad ha mantenido altos estándares de control sanitario tanto en las obras como en las oficinas, priorizando siempre la salud de nuestros trabajadores. Los distintos protocolos implementados han funcionado correctamente, obteniendo tasas de contagio muy inferiores a la que corresponderían según el sector o región que se trate.

---