



Análisis Razonado
Besalco S.A. y Filiales
Al 30 de junio de 2022



Contenido

| | |
|--|----|
| RESUMEN EJECUTIVO..... | 3 |
| RESEÑA DEL NEGOCIO..... | 5 |
| ESTADO DE RESULTADOS..... | 6 |
| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA..... | 9 |
| Activos: | 9 |
| Pasivos: | 10 |
| Índices Financieros | 12 |
| Valor libro y valor económico de los activos..... | 14 |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO..... | 15 |
| ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS..... | 17 |
| Visión general de los resultados por segmento..... | 17 |
| Segmento de Obras Civiles y Construcciones..... | 20 |
| Segmento de Servicios de Maquinarias..... | 21 |
| Segmento de Desarrollo Inmobiliario..... | 22 |
| Segmento de Proyectos de Inversión..... | 31 |
| ANÁLISIS DE MERCADO..... | 33 |
| Análisis de factores de riesgo de mercado..... | 38 |

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 30 de junio 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).

Las ventas del segundo trimestre fueron muy similares a las del primer trimestre de este año, y ambas se encuentran por sobre los niveles históricos, alcanzando ingresos consolidados por un monto de M\$332.483.247 para el primer semestre de 2022. Este valor es un 37,6% mayor al del cierre del mismo periodo del año anterior, y está impulsado principalmente por incrementos en los segmentos de obras civiles, proyectos de inversión y maquinarias.

Motivado por lo anterior, se ven mejoras en distintos aspectos del balance y, en particular en los resultados atribuibles a la controladora, los que al 30 de junio de 2022 alcanzaron los M\$9.114.356, valor que supera en un 51,5% los M\$6.014.276 del cierre de junio 2021, y que mejora el margen sobre los ingresos el cual alcanza el 2,7% respecto del 2,5% a junio de 2021.

En el mismo sentido, el Ebitda a junio del 2022 alcanzó los M\$43.784.347, valor que es un 45,5% superior a los M\$30.095.826 del mismo período del año anterior, con mejoras en todos los segmentos. Respecto al margen Ebitda, éste se situó en 13,2%, superando el 12,5% del mismo período del año anterior explicado, principalmente, por incrementos en los segmentos de maquinarias, inmobiliario y obras civiles.

Al cierre de junio 2022, el backlog alcanzó los 33,9 millones de UF, cifra que es un 29,4% superior a los 26,2 millones de UF informados en junio 2021, y un 13,5% superior a lo informado a diciembre de 2021. Este aumento se explica, principalmente, por el aumento de adjudicaciones en el segmento de Obras Civiles y Proyectos de Inversión y nos permite asegurar la venta para el año 2022 y gran parte del 2023. Es importante destacar que este incremento en la carga de trabajo se da en un período con altos niveles de ingresos. La exitosa estrategia de diversificación adoptada por la empresa años atrás, ha sido clave para lograr este aumento de backlog, ya que ha otorgado la flexibilidad necesaria para acceder a aquellos mercados más dinámicos en cada momento, capacidad que es especialmente necesaria en períodos de mayor inestabilidad.

En relación con los principales indicadores financieros, éstos se mantienen dentro de los niveles mostrados los trimestres anteriores, con una sólida posición de liquidez (capital de trabajo de M\$113.295.748), con una deuda financiera de M\$367.004.788, valor que implica un aumento de 3,0% respecto de diciembre de 2021 explicado, principalmente, por el incremento del tipo de cambio y, en menor medida, por los mayores niveles de actividad. Cabe destacar que el 59,9% de la deuda financiera corresponde a financiamientos de largo plazo y el 78,1% de la deuda financiera total se encuentra respaldada por proyectos.

Como se puede ver en los párrafos anteriores, la empresa ha sido capaz de adecuarse satisfactoriamente a los movimientos del mercado y de las variables macroeconómicas del último tiempo, sin embargo, y tal como lo han expresado los principales agentes económicos, el futuro se ve con más incertidumbre y con mayores desafíos. La compañía se encuentra en buenas condiciones para afrontar este escenario ya que cuenta con un importante volumen de venta contratada, con una buena diversificación de los negocios y clientes en distintas áreas de la economía, con indicadores financieros adecuados, y con la flexibilidad organizacional que estos tiempos requieren.

Con respecto a cada uno de los segmentos de negocio es importante destacar:

- **Obras Civiles:** presentó un importante aumento de actividad respecto del año anterior (aumento de 63,4% en ingresos por actividades ordinarias respecto de junio del año anterior), producto de una mayor base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. Los 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 asociadas a la pandemia, al aumento de costo y a la baja disponibilidad de materiales.
- **Inmobiliario:** Respecto a los cierres de negocios, el comportamiento es muy distinto entre Chile y Perú. En efecto, en Perú los cierres de negocios se han mantenido estables o, incluso mejores que el año anterior. Sin embargo, a nivel local los cierres han disminuido tal como se muestra en los estudios de mercado publicados. Sin perjuicio de lo anterior, y producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos, este segmento presenta mejoras respecto del mismo periodo 2021, con una mejora en resultado atribuible a la controladora de un 35,7% y, aunque los ingresos operacionales presentan una disminución del 8,2%, la ganancia bruta se incrementa en un 18,8% debido a menores costos de venta.
- **Proyectos de Inversión:** se mantiene impactado por la pandemia, especialmente en los estacionamientos de Viña del Mar y, en menor medida, Las Condes. A lo anterior se agregan impactos negativos en el 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 periodo anterior.
- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando buen desempeño, cerrando el semestre con un aumento de ingresos de 7,0% respecto del año anterior lo cual, junto a mayores eficiencias y un mayor volumen de utilidades por ventas de activo fijo, le permitió generar un aumento de 41,7% en su utilidad.

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 como en 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 ocho 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 30 de junio de 2022 y 2021.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

| Estado de Resultados | 30-06-2022 M\$ | 30-06-2021 M\$ | Variación Junio - Junio | |
|--|-------------------|-------------------|----------------------------|---------|
| | | | M\$ | % |
| Ingreso de actividades ordinarias | 332.483.247 | 241.621.336 | 90.861.911 | 37,6% |
| Costo de Ventas | (298.898.530) | (220.332.666) | (78.565.864) | 35,7% |
| Ganancia bruta | 33.584.717 | 21.288.670 | 12.296.047 | 57,8% |
| Gasto de administración | (11.642.202) | (9.601.920) | (2.040.282) | 21,2% |
| Ingresos financieros | 1.123.527 | 1.046.140 | 77.387 | 7,4% |
| Costos financieros | (8.693.681) | (4.752.861) | (3.940.820) | 82,9% |
| Otras ganancias o (pérdidas) | (1.349.083) | (81.713) | (1.267.370) | 1551,0% |
| Resultado antes de impuesto | 13.023.278 | 7.898.316 | 5.124.962 | 64,9% |
| Impuesto | (2.879.620) | (2.560.079) | (319.541) | 12,5% |
| Resultado total | 10.143.658 | 5.338.237 | 4.805.421 | 90,0% |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora | 9.114.356 | 6.014.276 | 3.100.080 | 51,5% |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras | 1.029.302 | (676.039) | 1.705.341 | -252,3% |
| Ganancia (pérdida) | 10.143.658 | 5.338.237 | 4.805.421 | 90,0% |

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

| Índices de Rentabilidad | 30-06-2022 | 30-06-2021 |
|--|------------|------------|
| <i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i> | 10,1% | 8,8% |
| <i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i> | 3,5% | 4,0% |
| <i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i> | 6,6% | 4,8% |
| <i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i> | 3,1% | 2,2% |
| Atribuible a los propietarios de la Controladora: | | |
| <i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i> | 2,7% | 2,5% |
| <i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i> | 4,0% | 3,1% |

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a junio de 2022 fue de M\$9.114.356, valor que supera en un 51,5% los M\$6.014.276 del cierre de junio 2021. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 2,7% sobre los ingresos y a una rentabilidad sobre el patrimonio promedio de 4,0%, ambos indicadores se comparan favorablemente con junio de 2021 (2,5% y 3,1% respectivamente).

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$332.483.247, mostrando un aumento del 37,6% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 35,7%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$12.296.047 en la ganancia bruta, equivalente a un 57,8%.

La ganancia bruta, medida como porcentaje sobre los ingresos, representa un 10,1% a junio de 2022, mayor al 8,8% registrado al mismo periodo del año anterior.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 3,5% a junio de 2022, menor al porcentaje de 4,0% anotado a junio de 2021.

Así el margen operacional, medido sobre los ingresos del período, llegó al 6,6%, mayor al 4,8% presentado en junio de 2021.

La rentabilidad del resultado del periodo sobre los ingresos, atribuido a los propietarios de la controladora, pasó de 2,5% en junio de 2021 a 2,7% en junio 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.

La mayor venta y la amplia diversificación de la actividad de la empresa impactó positivamente los resultados atribuibles a la controladora. Este mejor resultado a su vez generó un incremento en el Ebitda, que a junio del 2022 llegó a M\$43.784.348, valor que es un 45,5% superior a los M\$30.095.826 del mismo periodo del año anterior. Por su parte el margen Ebitda alcanzó al 13,2%, valor que es mayor al 12,5% del mismo período del año anterior y está dentro de los márgenes esperables dada la composición de la actividad del semestre la cual contempló una mayor proporción de Obras Civiles que, por naturaleza, tienen un menor margen EBITDA.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

En este primer semestre 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 sector Inmobiliario en Perú, permitiéndonos alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$332.483.247 con un incremento del 37,6% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior.

El incremento en los ingresos por actividades ordinarias se explica principalmente por los incrementos en la facturación de contratos relacionados con el sector minero, relacionados con la carga y transporte de materiales, así como el resultado favorable de las negociaciones con los mandantes donde se obtuvo un mayor reconocimiento de los daños. También contribuyen al resultado los acuerdos alcanzados por mayores obras y costos en los contratos de Mapa (Arauco) y QB2 (Quebrada Blanca). Por su parte, los proyectos inmobiliarios en su ciclo de escrituración/entrega han mejorado sobre todo con un mayor reconocimiento de ventas de departamentos en Perú.

También ha contribuido al incremento en los ingresos, la facturación del grupo energía, determinado por un aumento en los precios de la energía y el tipo de cambio, así como la facturación de proyectos de construcción de subestaciones y transmisión eléctrica.

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 paralelamente se ha incorporado en el proceso de estudio de todas las nuevas licitaciones. De igual forma, se mantienen las dificultades en 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.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

En el Cuadro 3 se presenta un resumen comparativo de los Estados de Situación Financiera al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021.

CUADRO 3: Estado de Situación Financiera

| Estado de Situación Financiera | 30-06-2022 M\$ | 31-12-2021 M\$ | Variación junio 22 – diciembre 21 | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------|
| | | | M\$ | % |
| Activos Corrientes | 514.651.123 | 507.352.148 | 7.298.975 | 1,4% |
| Activos No Corrientes | 449.046.351 | 418.088.407 | 30.957.944 | 7,4% |
| Total Activos | 963.697.474 | 925.440.555 | 38.256.919 | 4,1% |
| Pasivos Corrientes | 401.355.375 | 420.190.151 | (18.834.776) | -4,5% |
| Pasivos No Corrientes | 313.908.580 | 281.903.143 | 32.005.437 | 11,4% |
| Total Pasivos | 715.263.955 | 702.093.294 | 13.170.661 | 1,9% |
| Patrimonio Neto Controladora | 238.875.280 | 215.813.670 | 23.061.610 | 10,7% |
| Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras | 9.558.239 | 7.533.591 | 2.024.648 | 26,9% |
| Total Pasivos y Patrimonio | 963.697.474 | 925.440.555 | 38.256.919 | 4,1% |

Las principales variaciones entre el 30 de junio 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 1,4% respecto del saldo a diciembre de 2021, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

- Disminución de efectivo y equivalente al efectivo de M\$3.455.017.
- Aumento de otros activos no financieros corrientes de M\$462.835.
- Disminución de cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por M\$10.236.301.
- Aumento de cuentas por cobrar a entidades relacionadas por M\$97.462.
- Aumento de inventarios por M\$20.521.486.
- Disminución de activos por impuestos corrientes por M\$369.730.
- Aumento de M\$278.240 de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, los cuales corresponden a maquinarias que se encuentran en un proceso de enajenación por renovación.

b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 7,4%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

- Disminución de otros activos no financieros no corrientes de M\$135.989.
- Disminución de cuentas por cobrar no corrientes de M\$179.662.

- Disminución de cuentas por cobrar a entidades relacionadas de M\$873.732.
- Aumento de inventarios no corrientes de M\$8.525.629.
- Aumento en inversiones contabilizadas bajo el criterio del método de participación por M\$5.562.738.
- Disminución de activos intangibles distintos de la plusvalía por M\$1.063.865.
- Aumento de propiedad, planta y equipos por M\$11.353.628.
- Aumento en propiedades de inversión por M\$336.930.
- Aumento de activos por impuestos diferidos por M\$7.432.267.

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 una disminución de 4,5%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

- Aumento de otros pasivos financieros corrientes por M\$13.614.730.
- Disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por M\$17.754.556.
- Disminución de cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$1.806.547.
- Aumento de otras provisiones a corto plazo por M\$838.454.
- Disminución de pasivos por impuestos corrientes por M\$4.769.295.
- Aumento de provisiones corrientes por beneficios a empleados por M\$2.945.737
- Disminución de otros pasivos no financieros corrientes por M\$11.903.299. Este ítem corresponde principalmente a 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 11,4%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

- Disminución de otros pasivos financieros no corrientes por M\$3.033.800.
- Aumento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$334.281.
- Aumento de otras provisiones de largo plazo por M\$209.256.
- Aumento de pasivos por impuestos diferidos por M\$3.607.119.
- Disminución de provisiones por beneficios a los empleados por M\$228.173.
- Aumento de otros pasivos no financieros no corrientes por M\$31.116.754, debido principalmente a anticipos recibidos de nuevos proyectos.

c) **La variación del patrimonio neto de la controladora**, correspondiente a un aumento del 10,7%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo y la variación en otras reservas.

Hechos y situaciones que generan las principales variaciones:

- La disminución del efectivo equivalente es consistente con el pago de pasivos financieros y cuentas por pagar comerciales. Como un hecho importante, cabe mencionar que el 01 de abril de 2022 la Sociedad pagó una cuota del Bono serie B por un monto equivalente a UF333.333.-
- La disminución de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera principalmente por la disminución de las cuentas por cobrar en el sector inmobiliario en Chile debido a la disminución en el nivel de las ventas del último trimestre.
- Así también, la principal variación de los inventarios se da en el sector inmobiliario por la construcción de nuevos proyectos, principalmente en Perú.
- El incremento en el rubro activo fijo se presenta principalmente en el sector de sociedades de energía, determinado por el reconocimiento del incremento del tipo de cambio para las sociedades que controlan su contabilidad en dólares y la compra de maquinarias nuevas para hacer frente a proyectos de obras civiles y servicio de maquinaria.
- El incremento de los pasivos financieros se explica por la necesidad de financiamiento de capital de trabajo para los proyectos de construcción de obras civiles e inmobiliario y para la compra de maquinaria nueva asociada a créditos en moneda nacional, UF y otros afectados por la variación del tipo de cambio.
- La disminución de las cuentas por pagar se explica, principalmente, por el pago a proveedores relacionados con obras y contratos que están en etapa final o de cierre.
- La variación de otros pasivos no financieros, ya sea corriente o no corriente, se explica principalmente por la variación de los anticipos de clientes otorgados a la sociedad por las obras de construcción en desarrollo y los proyectos inmobiliarios en proceso de venta. En este semestre la principal variación se da por los proyectos inmobiliarios de Perú.

Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la compañía para los períodos terminados al 30 de junio de 2022, 31 de diciembre de 2021 y al 30 de junio de 2021.

Cuadro 4: Índices Financieros

| Índices Financieros | | 30-06-2022 | 31-12-2021 | 30-06-2021 |
|--|-----|-------------|------------|-------------|
| Liquidez Corriente (veces) | | 1,3 | 1,2 | 1,3 |
| Razón Ácida (veces) | | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| Razón de Endeudamiento (veces) | | 3,0 | 3,3 | 3,1 |
| Distribución de Endeudamiento | | | | |
| Pasivos Corrientes | | 56,1% | 59,8% | 54,5% |
| Pasivos No Corrientes | | 43,9% | 40,2% | 45,5% |
| Razones endeudamiento | | | | |
| Deuda/Patrimonio neto | | 3,0 | 3,3 | 2,9 |
| Margen operacional sobre ingresos | | 6,6% | 6,2% | 4,8% |
| Gastos Administración sobre Ingresos | | 3,5% | 3,7% | 4,0% |
| Margen Ebitda | | 13,2% | 12,9% | 12,5% |
| Rentabilidad sobre los Ingresos (*) | | 2,7% | 3,1% | 2,5% |
| Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*) | | 4,0% | 9,1% | 3,1% |
| Rentabilidad del Activo (*) | | 1,0% | 2,2% | 0,7% |
| Rentabilidad Activos Operacionales (*) | | 2,4% | 4,6% | 1,5% |
| Retorno de Dividendos por acción (*) | | 3,4% | 7,1% | 1,2% |
| Ganancia por acción | \$ | 16 | 32 | 10 |
| Valor libro de acción | \$ | 415 | 375 | 345 |
| Capital de Trabajo | M\$ | 113.295.748 | 87.161.997 | 101.298.608 |
| EBITDA | M\$ | 43.784.348 | 78.102.179 | 30.095.826 |

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

Respecto de los pasivos, en los estados financieros al 30 de junio de 2022, presentan una concentración del 56,1% en el corto plazo, cifra superior al 54,5% 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 la segunda y tercera cuotas de amortización de capital de bono serie B. (BBESA-B).

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 30 de junio de 2022 alcanzó M\$367.004.788, lo que implica un aumento del 12,6% respecto de la deuda financiera a junio de 2021 y un aumento de un 3,0% respecto a diciembre de 2021. De este total, M\$219.913.519, equivalente a un 59,9%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 78,1% de la deuda financiera total al 30 de junio de 2022 se encuentra respaldada por proyectos.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 6,6% en junio de 2022, un 6,2% en diciembre 2021 y un 4,8% en junio de 2021. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 3,5 %, cuyo porcentaje es menor al de diciembre y junio de 2021, que presentaron un porcentaje del 3,7 % y un 4,0% respectivamente.

El capital de trabajo que a junio de 2022 alcanza los M\$113.295.748, presenta un aumento del 29,9% respecto a diciembre de 2021, donde alcanzó los M\$87.161.997 y un aumento del 11,8% respecto de junio de 2021 donde fue de M\$ 101.298.608.

El EBITDA al cierre del mes de junio de 2022 alcanzó a M\$43.784.348, mayor en un 45,5% a la cifra de M\$30.095.826 al cierre de junio de 2021. El margen EBITDA a junio de 2022 fue de 13,2%, mayor al 12,5% alcanzado en el mismo período del año anterior.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 30 de junio de 2022, el equivalente a MMUF 33,9, valor que es un 29,4% superior al del mismo periodo de 2021. Este monto, expresado en dólares, corresponde a US\$1.219,4 millones, lo que medido en esta moneda corresponde a un 12,1% superior al informado al cierre de diciembre de 2021. El backlog está sustentado, principalmente, por contratos de servicios de Maquinarias, la adjudicación de contratos de Obras Civiles (tanto en Chile como en Perú), 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, 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, como 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.

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.

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.

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 | 30-06-2022 M\$ | 30-06-2021 M\$ | Variación | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------|
| | | | Junio '22 - Junio '21 | |
| | | | M\$ | % |
| Actividades de operación | 34.639.220 | 22.600.286 | 12.038.934 | 53,27% |
| Actividades de Inversión | 7.906.628 | (9.846.063) | 17.752.691 | -180,30% |
| Actividades de Financiación | (46.000.865) | (12.232.983) | (33.767.882) | 276,04% |
| Flujo neto del periodo | (3.455.017) | 521.240 | (3.976.257) | -762,85% |

a) Actividades de operación:

Según se concluye al revisar las cifras del cuadro anterior, la compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$34.639.220 al 30 de junio de 2022, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$363.907.600, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$243.125.302, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$78.418.910, y otros pagos netos por actividades de operación de M\$7.724.168.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Principalmente se origina por la recuperación de la facturación a diciembre, las ventas del sector inmobiliario y una mayor actividad comercial y recuperación de gastos por daños acordados con los mandantes producto de la pandemia.
- Los pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios están relacionados principalmente con el pago a proveedores de obras de construcción civiles, que también están asociadas a una mayor actividad comercial.
- La variación positiva respecto de igual periodo del año anterior, como una mayor obtención de flujos de actividades de la operación, se relaciona con la mayor actividad y recuperación de los efectos de la pandemia en el año anterior.

b) Actividades de inversión:

El flujo positivo de actividades de inversión por M\$7.906.628 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$13.151.980 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$20.988.786 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$69.822.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Principalmente se origina por la adquisición de equipos y maquinaria para un nuevo contrato minero (Minera Los Bronces) y renovación de equipos en otros contratos mineros (Minera Los Pelambres).

- La variación positiva respecto al periodo anterior se explica por un mayor importe procedente de las ventas de equipos y maquinarias como parte de la renovación periódica de éstas.

c) Actividades de financiamiento:

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$46.000.865 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$51.353.369, el pago de préstamos por M\$73.256.076, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$19.179.497; pago de dividendos por M\$ 4.998.170; y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$79.509.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Con los recursos provenientes de la operación, aparte de pagar los gastos propios de la operación, también se han efectuado pagos de créditos bancarios.
- Como un hecho importante, cabe mencionar que el 01 de abril de 2022 la Sociedad pagó una cuota del Bono serie B por un monto equivalente a UF333.333.-
- La obtención de préstamos de instituciones financieras está relacionada con el financiamiento de obras, nuevas maquinarias para apoyar al servicio prestado a clientes del sector minero y nuevos proyectos inmobiliarios.
- En abril de este año se efectuó pago de dividendos a los accionistas.
- 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 30 de junio de 2022 y 2021, después de la eliminación de transacciones entre partes relacionadas que consolidan:

| Estado de resultados | Obras Civiles y | Inmobiliario | Proyectos | Servicios de | 30.06.2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | Construcciones | | de Inversión | Maquinaria | Total |
| Ganancia (pérdida) | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ingresos de Actividades Ordinarias | 195.697.315 | 41.565.234 | 23.743.490 | 71.477.208 | 332.483.247 |
| Costo de Ventas | (187.395.024) | (34.675.352) | (17.583.602) | (59.244.552) | (298.898.530) |
| Ganancia Bruta | 8.302.291 | 6.889.882 | 6.159.888 | 12.232.656 | 33.584.717 |
| Gastos de Administración | (6.605.250) | (2.961.639) | (1.428.214) | (647.099) | (11.642.202) |
| Otras Ganancias (Pérdidas) | (128.044) | 163.837 | (6.698) | 2.024.748 | 2.053.843 |
| Ingresos Financieros | 470.144 | 204.290 | 32.068 | 417.025 | 1.123.527 |
| Costos Financieros | (4.285.386) | (465.852) | (2.551.900) | (1.390.543) | (8.693.681) |
| Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos | 113.188 | 1.300.684 | 445.081 | - | 1.858.953 |
| Diferencias de Cambio | 106.127 | (185.588) | (294.949) | (5.271) | (379.681) |
| Resultados por Unidades de Reajuste | (1.931.459) | (3.881) | (3.353.303) | 406.445 | (4.882.198) |
| Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto | (3.958.389) | 4.941.733 | (998.027) | 13.037.961 | 13.023.278 |
| Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias | 755.071 | (789.715) | (89.433) | (2.755.543) | (2.879.620) |
| Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuadas | (3.203.318) | 4.152.018 | (1.087.460) | 10.282.418 | 10.143.658 |
| Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas | - | - | - | - | - |
| Ganancia (Pérdida) | (3.203.318) | 4.152.018 | (1.087.460) | 10.282.418 | 10.143.658 |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria | | | | | |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora | (4.124.401) | 3.957.624 | (1.087.460) | 10.368.593 | 9.114.356 |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora | 921.083 | 194.394 | - | (86.175) | 1.029.302 |
| Ganancia (Pérdida) | (3.203.318) | 4.152.018 | (1.087.460) | 10.282.418 | 10.143.658 |

| Estado de resultados Ganancia (pérdida) | Obras Civiles y Construcciones | Inmobiliario | Proyectos de Inversión | Servicios de Maquinaria | 30.06.2021 Total |
|--|-----------------------------------|------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ingresos de Actividades Ordinarias | 119.627.525 | 45.297.163 | 9.932.445 | 66.764.203 | 241.621.336 |
| Costo de Ventas | (114.964.858) | (39.497.210) | (7.765.931) | (58.104.667) | (220.332.666) |
| Ganancia Bruta | 4.662.667 | 5.799.953 | 2.166.514 | 8.659.536 | 21.288.670 |
| Gastos de Administración | (5.682.648) | (2.168.707) | (1.272.569) | (477.996) | (9.601.920) |
| Otras Ganancias (Pérdidas) | (451.829) | 179.042 | 325.558 | 1.135.950 | 1.188.721 |
| Ingresos Financieros | 31.590 | 6.225 | 6.018 | 1.002.307 | 1.046.140 |
| Costos Financieros | (2.082.412) | (299.568) | (1.697.616) | (673.265) | (4.752.861) |
| Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos | (2.814) | 1.043.689 | 268.530 | - | 1.309.405 |
| Diferencias de Cambio | (35.023) | (714.746) | 21.369 | - | (728.400) |
| Resultados por Unidades de Reajuste | (392.106) | (166.996) | (1.258.205) | (34.132) | (1.851.439) |
| Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto | (3.952.575) | 3.678.892 | (1.440.401) | 9.612.400 | 7.898.316 |
| Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias | 359.280 | (710.101) | 145.114 | (2.354.372) | (2.560.079) |
| Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas | (3.593.295) | 2.968.791 | (1.295.287) | 7.258.028 | 5.338.237 |
| Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas | - | - | - | - | - |
| Ganancia (Pérdida) | (3.593.295) | 2.968.791 | (1.295.287) | 7.258.028 | 5.338.237 |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria | | | | | |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora | (2.912.921) | 2.915.594 | (1.295.284) | 7.306.887 | 6.014.276 |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora | (680.374) | 53.197 | (3) | (48.859) | (676.039) |
| Ganancia (Pérdida) | (3.593.295) | 2.968.791 | (1.295.287) | 7.258.028 | 5.338.237 |

c) Ganancia Operacional bruta (incluye consorcios): En el Cuadro 6 se presenta la distribución de la ganancia operacional bruta por segmento de negocios al 30 de junio 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

| 30-06-2022 | Obras Civiles | Inmobiliario | Proyectos de Inversión | Servicios de Maquinaria | Total |
|---|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| Ganancia (pérdida) operacional bruta | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ganancia bruta | 8.302.291 | 6.889.882 | 6.159.888 | 12.232.656 | 33.584.717 |
| Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos | 113.188 | 1.300.684 | 445.081 | - | 1.858.953 |
| Total Ganancia operacional | 8.415.479 | 8.190.566 | 6.604.969 | 12.232.656 | 35.443.670 |
| Participación relativa | 23,7% | 23,1% | 18,6% | 34,5% | 100,0% |

| 30-06-2021 | Obras Civiles | Inmobiliario | Proyectos de Inversión | Servicios de Maquinaria | Total |
|---|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| Ganancia (pérdida) operacional bruta | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ganancia bruta | 4.662.667 | 5.799.953 | 2.166.514 | 8.659.536 | 21.288.670 |
| Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos | (2.814) | 1.043.689 | 268.530 | - | 1.309.405 |
| Total Ganancia operacional | 4.659.853 | 6.843.642 | 2.435.044 | 8.659.536 | 22.598.075 |
| Participación relativa | 20,6% | 30,3% | 10,8% | 38,3% | 100,0% |

A junio de 2022, los segmentos con mayor participación relativa en el total de la ganancia operacional bruta más el aporte de consorcios fueron el segmento Servicios de Maquinaria con un 34,5%, Obras Civiles con un 23,7% e Inmobiliario con un 23,1%.

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 30 de junio de 2022 y 2021:

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

| 30-06-2022 | Obras Civiles | Inmobiliario | Proyectos de Inversión | Servicios de Maquinaria | Total |
|------------------------------------|---------------|--------------|------------------------|-------------------------|------------|
| Ganancia (pérdida) atribuible a: | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Propietarios de la controladora | (4.124.401) | 3.957.624 | (1.087.460) | 10.368.593 | 9.114.356 |
| Participaciones no controladoras | 921.083 | 194.394 | - | (86.175) | 1.029.302 |
| Resultado total ganancia (pérdida) | (3.203.318) | 4.152.018 | (1.087.460) | 10.282.418 | 10.143.658 |

| | | | | | |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|
| Participación relativa del resultado controladora | -45,3% | 43,4% | -11,9% | 113,8% | 100,0% |
| Participación relativa del resultado total | -31,6% | 40,9% | -10,7% | 101,4% | 100,0% |

| 30-06-2021 | Obras Civiles | Inmobiliario | Proyectos de Inversión | Servicios de Maquinaria | Total |
|------------------------------------|---------------|--------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| Ganancia (pérdida) atribuible a: | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Propietarios de la controladora | (2.912.921) | 2.915.594 | (1.295.284) | 7.306.887 | 6.014.276 |
| Participaciones no controladoras | (680.374) | 53.197 | (3) | (48.859) | (676.039) |
| Resultado total ganancia (pérdida) | (3.593.295) | 2.968.791 | (1.295.287) | 7.258.028 | 5.338.237 |

| | | | | | |
|---|--------|-------|--------|--------|--------|
| Participación relativa del resultado controladora | -48,4% | 48,5% | -21,5% | 121,5% | 100,0% |
| Participación relativa del resultado total | -67,3% | 55,6% | -24,3% | 136,0% | 100,0% |

Al cierre de junio 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, en ambos periodos.

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 63,4% 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.

Para este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a junio de 2022 totalizaron M\$195.697.315, registrando un aumento de 63,4% respecto de igual período del año 2021 que fue de M\$119.627.525.

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$8.415.479 a junio 2022. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 23,7% sobre el total del consolidado, y se presenta mayor al porcentaje del año anterior que fue de 20,6% (Ver cuadro 6).

La pérdida neta atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 30 de junio de 2022 a M\$3.203.318, menor a la presentada el año anterior a igual periodo que fue de M\$3.593.295 (Ver cuadro 7).

El segmento Obras Civiles presentó un importante aumento de actividad respecto del año anterior, producto de una mayor base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. Los 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.

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de junio de 2022 alcanzó a M\$481.467.781 (UF 14,55 millones), superior al backlog del 31 de diciembre de 2021 en un 20,5% 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 | 3-06-2022 | | | 31-12-2021 |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Duración menor a 12 meses M\$ | Duración mayor a 12 meses M\$ | TOTAL M\$ | TOTAL M\$ |
| Construcción | 186.785.063 | 251.691.547 | 438.476.609 | 330.138.550 |
| Montaje | 25.016.476 | 2.377.571 | 27.394.047 | 52.652.482 |
| Otras especialidades | 9.624.979 | 5.972.146 | 15.597.125 | 16.724.475 |
| Total | 221.426.517 | 260.041.263 | 481.467.781 | 399.515.507 |

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.

Los ingresos por actividades ordinarias a junio de 2022 registraron un aumento de un 7,0% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$71.477.208.

La ganancia operacional bruta de M\$12.232.656, presenta un aumento de 41,3% respecto del mismo período de 2021. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 34,5%, aunque inferior al porcentaje del mismo período del año pasado que fue 38,3% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$10.368.593, ha experimentado un aumento respecto de igual período del año anterior que fue M\$7.306.887, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a junio 2022 y 2021 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el semestre con un aumento de ingresos de 7,0% respecto del año anterior y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 41,7% en su utilidad, a pesar de los impactos de la pandemia. Se mantienen muy buenas expectativas dado el nivel de backlog e indicadores operacionales para este segmento.

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.

En este segmento los ingresos por actividades ordinarias a junio de 2021 totalizaron M\$41.565.234, registrando una disminución de 8,2% respecto a igual período de 2021 debido a la menor escrituración del período.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$8.190.566, presentando un aumento de un 19,7% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 23,1% en junio de 2022 y 30,3% en junio de 2021 (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$3.957.624, de este segmento ha experimentado un aumento del 35,7% respecto de igual período del año anterior, y representa una participación relativa importante en el total consolidado de a junio de 2022 (Ver cuadro 7).

El 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 resultado del período 2021. Los proyectos presentan mejoras relevantes en resultado en relación a junio 2021, atribuible a la controladora (+35,7%) y aunque los ingresos operacionales presentan una disminución (-8,2%), la ganancia bruta se incrementa (+19,7%) debido a menores costos de venta. 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.

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. 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.

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) | 30-06-2022 | | | | 30-06-2021 | |
|------------------------------|-------------------|------------|--------------------------------|------------|-------------------|------------|
| | Stock Disponible | | Stock potencial próx. 12 meses | | Stock disponible | |
| | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Nacional: | | | | | | |
| Casas | 2.547.454 | 24 | 35.391.096 | 103 | 1.812.924 | 4 |
| Departamentos | 38.600.155 | 227 | 39.378.423 | 305 | 27.336.401 | 130 |
| Internacional: | | | | | | |
| Casas | - | - | - | - | - | - |
| Departamentos | 1.384.493 | 29 | 28.060.130 | 514 | 29.337.338 | 203 |
| Otros | - | - | - | - | 11.555.628 | 556 |
| Total | 42.532.102 | 280 | 102.829.649 | 922 | 70.042.291 | 893 |

| Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios) | 30-06-2022 | | | | 30-06-2021 | |
|--|------------------|-----------|--------------------------------|------------|------------------|------------|
| | Stock Disponible | | Stock potencial próx. 12 meses | | Stock disponible | |
| | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Internacional: | | | | | | |
| Casas | 2.182.573 | 16 | 23.306.429 | 226 | - | - |
| Departamentos | 291.027 | 25 | 172.618 | 205 | 5.127.600 | 191 |
| Total | 2.473.600 | 41 | 23.479.047 | 431 | 5.127.600 | 191 |

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 | 30-06-2022 Mts2 | 30-06-2021 Mts2 |
|---|--------------------|--------------------|
| Nacional: | | |
| Casas | 26.786 | 9.779 |
| Departamentos | 10.185 | - |
| Internacional: | | |
| Casas | - | - |
| Departamentos | 195.267 | 9.000 |
| Total | 232.238 | 18.779 |

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 | 30-06-2022 M\$ | 30-06-2021 M\$ |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nacional: | | |
| Casas | 5.342.620 | 5.488.709 |
| Departamentos | 9.075.620 | 15.608.532 |
| Internacional: | | |
| Casas | - | - |
| Departamentos | 41.964.830 | 13.823.235 |
| Total | 56.383.070 | 34.920.476 |

Para el periodo del año 2022 se presenta una leve disminución en el backlog de los proyectos propios para las casas y una disminución también 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 | 30-06-2022 | | 30-06-2021 | |
|--|---------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Nacional: | | | | | |
| Casas | 0 - 1.000 | - | - | - | - |
| | 1.001 - 2.000 | - | - | - | - |
| | 2.001 - 4.000 | 2.225.815 | 28 | 206.025 | 2 |
| | 4.001 - 6.000 | - | - | - | - |
| | 6.001 - 9.000 | - | - | - | - |
| | sobre 9.000 | - | - | 11.559.815 | 32 |
| Departamentos | 1.001 - 2.000 | - | - | - | - |
| | 2.001 - 4.000 | 991.744 | 9 | 4.172.511 | 39 |
| | 4.001 - 6.000 | 4.143.507 | 27 | 5.429.384 | 36 |
| | 6.001 - 9.000 | - | - | - | - |
| | sobre 9.000 | 1.651.074 | 3 | - | - |
| Locales | 2.001 - 4.000 | - | - | - | - |
| | sobre 4.000 | - | - | - | - |
| Otros (1) | 0 | 3.500.647 | - | 3.777.702 | - |
| Sub total | | 12.512.787 | 67 | 25.145.437 | 109 |
| Internacional: | | | | | |
| Casas | 0 - 1.000 | - | - | - | - |
| | 1.001 - 2.000 | - | - | - | - |
| | 2.001 - 4.000 | - | - | - | - |
| Departamentos | 1.001 - 2.000 | 25.286.817 | 521 | 18.368.252 | 329 |
| | 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 | 3.765.630 | - | 1.783.474 | - |
| Subtotal | | 29.052.447 | 521 | 20.151.726 | 329 |
| Total | | 41.565.234 | 588 | 45.297.163 | 438 |

(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

| Nacional: | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------|---------------------|----------|-------------------|------------|---------------------|-----------|
| Inmueble (Proyectos Propios) | 30-06-2022 | | | | 30-06-2021 | | | |
| | Promesas | | Promesas Desistidas | | Promesas | | Promesas Desistidas | |
| | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Casas | 9.473.785 | 35 | 442.470 | 4 | 29.897.923 | 193 | 1.862.331 | 12 |
| Departamentos | 13.136.927 | 49 | 772.280 | 2 | 11.409.466 | 67 | 591.107 | 6 |
| Total | 22.610.712 | 84 | 1.214.750 | 6 | 41.307.389 | 260 | 2.453.438 | 18 |

| Internacional: | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|------------|---------------------|-----------|------------------|------------|---------------------|-----------|
| Inmueble (Proyectos Propios) | 30-06-2022 | | | | 30-06-2021 | | | |
| | Promesas | | Promesas Desistidas | | Promesas | | Promesas Desistidas | |
| | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Casas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Departamentos | 30.325.237 | 664 | 3.891.428 | 85 | 6.146.856 | 174 | 1.034.200 | 30 |
| Total | 30.325.237 | 664 | 3.891.428 | 85 | 6.146.856 | 174 | 1.034.200 | 30 |

En el Cuadro 13, el monto y las unidades prometadas, corresponden a las promesas de compraventas firmadas durante el período terminado al 30 de junio 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 y las unidades de promesas desistidas de las casas y de los departamentos, también ha disminuido 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 respecto del 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 30-06-2022 | Meses para agotar stock al 30-06-2021 |
|-----------------------|--|--|
| Nacional: | | |
| Casas | 14,4 | 0,6 |
| Departamentos | 32,4 | 15,6 |
| Internacional: | | |
| Departamentos | 0,3 | 609,0 |

| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios | Meses para agotar stock al 30-06-2022 | Meses para agotar stock al 30-06-2021 |
|---|--|--|
| Internacional: | | |
| Departamentos | 0,6 | 1,5 |

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 en los departamentos, respecto a igual período del año anterior debido, principalmente, a un aumento en las unidades en stock, respecto del mismo trimestre del año anterior.

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

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

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Meses para agotar Stock | 30-06-2022 |
|--------------------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Meses para agotar Stock | 30-06-2021 |
|--------------------------------|-------------------|

| |
|--------------------------|
| Proyectos Propios |
|--------------------------|

| |
|--------------------------|
| Proyectos Propios |
|--------------------------|

| | | | | |
|--------------------------------|--------|--------|--------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Casas (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 24 |
| Total Ventas último trimestre | abr-22 | may-22 | jun-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 3 | 1 | 1 | 5 |
| Promedio | | | | 1,7 |
| Meses para agotar stock | | | | 14,4 |

| | | | | |
|--------------------------------|--------|--------|--------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Casas (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 4 |
| Total Ventas último trimestre | abr-21 | may-21 | jun-21 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 9 | 7 | 3 | 19 |
| Promedio | | | | 6,3 |
| Meses para agotar stock | | | | 0,6 |

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 227 |
| Total Ventas último trimestre | abr-22 | may-22 | jun-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 6 | 4 | 11 | 21 |
| Promedio | | | | 7,0 |
| Meses para agotar stock | | | | 32,4 |

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 130 |
| Total Ventas último trimestre | abr-21 | may-21 | jun-21 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 10 | 5 | 10 | 25 |
| Promedio | | | | 8,3 |
| Meses para agotar stock | | | | 15,6 |

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 29 |
| Total Ventas último trimestre | abr-22 | may-22 | jun-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 43 | 187 | 64 | 294 |
| Promedio | | | | 98,0 |
| Meses para agotar stock | | | | 0,3 |

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 203 |
| Total Ventas último trimestre | abr-21 | may-21 | jun-21 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Promedio | | | | 0,3 |
| Meses para agotar stock | | | | 609,0 |

| |
|--|
| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios |
|--|

| |
|--|
| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios |
|--|

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 25 |
| Total Ventas último trimestre | abr-22 | may-22 | jun-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 3 | 51 | 65 | 119 |
| Promedio | | | | 39,7 |
| Meses para agotar stock | | | | 0,6 |

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 191 |
| Total Ventas último trimestre | abr-21 | may-21 | jun-21 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 14 | 43 | 327 | 384 |
| Promedio | | | | 128,0 |
| Meses para agotar stock | | | | 1,5 |

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

| Proyectos Propios | Velocidad de ventas al 30-06-2022 | Velocidad de ventas al 30-06-2021 |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Nacional: | | |
| Casas | 0,2 | 4,1 |
| Departamentos | 0,1 | 0,2 |
| Internacional: | | |
| Departamentos | 10,3 | 0,0 |

| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios | Velocidad de ventas al 30-06-2022 | Velocidad de ventas al 30-06-2021 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Internacional: | | |
| Departamentos | 13,5 | 2,2 |

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 semestre de 2022.

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

A nivel internacional los departamentos de proyectos propios han experimentado una baja debido a una disminución en el stock disponible y un aumento en las ventas promedio del último trimestre 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 una disminución 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:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Velocidad de Ventas | 30-06-2022 |
|----------------------------|-------------------|

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Velocidad de Ventas | 30-06-2021 |
|----------------------------|-------------------|

| |
|--------------------------|
| Proyectos Propios |
|--------------------------|

| |
|--------------------------|
| Proyectos Propios |
|--------------------------|

| | | | | |
|-------------------------------|---------|--------|--------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Casas (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 2.547.424 |
| Total Ventas último trimestre | abr-22 | may-22 | jun-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 303.075 | 93.702 | 89.004 | 485.781 |
| Velocidad de ventas | | | | 0,2 |

| | | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Casas (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 1.812.924 |
| Total Ventas último trimestre | abr-21 | may-21 | jun-21 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 3.447.655 | 2.736.136 | 1.174.353 | 7.358.144 |
| Velocidad de ventas | | | | 4,1 |

| | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 38.600.155 |
| Total Ventas último trimestre | abr-22 | may-22 | jun-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 1.242.146 | 1.336.410 | 1.577.117 | 4.155.673 |
| Velocidad de ventas | | | | 0,1 |

| | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 27.336.401 |
| Total Ventas último trimestre | abr-21 | may-21 | jun-21 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 2.057.795 | 2.944.388 | 1.816.446 | 6.818.629 |
| Velocidad de ventas | | | | 0,2 |

| | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 1.384.493 |
| Total Ventas último trimestre | abr-22 | may-22 | jun-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 1.871.072 | 8.751.647 | 3.599.430 | 14.222.148 |
| Velocidad de ventas | | | | 10,3 |

| | | | | |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 29.337.338 |
| Total Ventas último trimestre | abr-21 | may-21 | jun-21 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 23.640 | 75.314 | 59.739 | 158.692 |
| Velocidad de ventas | | | | 0,0 |

| |
|--|
| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios |
|--|

| |
|--|
| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios |
|--|

| | | | | |
|-----------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 291.027 |
| Total Ventas último trimestre | abr-22 | may-22 | jun-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 130.233 | 1.390.504 | 2.396.716 | 3.917.453 |
| Velocidad de ventas | | | | 13,5 |

| | | | | |
|-----------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 5.127.600 |
| Total Ventas último trimestre | abr-21 | may-21 | jun-21 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 373.508 | 1.481.685 | 9.233.842 | 11.089.036 |
| Velocidad de ventas | | | | 2,2 |

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. También mantiene cartera de desarrollo con 8 proyectos propios 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 con un cronograma preestablecido. Adicionalmente existen otros proyectos de construcción de líneas de transmisión y subestaciones, que están siendo ejecutados y facturados a terceros.

El segmento de Proyectos de Inversión presenta una mejora respecto del mismo periodo del 2021; por el lado de la operación de estacionamientos de Besalco Concesiones, aunque 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 y. 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\$23.743.490, registrando un aumento del 139,0% 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., sumada a un alto nivel del dólar y un mayor precio de venta de la energía.

El segmento registró una ganancia operacional bruta total de M\$6.604.969 al 30 de junio de 2022, con una participación relativa que representa un 18,6% de la ganancia operacional bruta consolidada, mayor al equivalente del año anterior a igual periodo que fue un 10,8% (Ver cuadro 6).

El resultado final de pérdida atribuible a los propietarios de la controladora presentada una pérdida en este segmento a junio de 2022 de M\$1.087.460 que es menor en un

16,0% 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).

El segmento de Proyectos de Inversión se mantiene impactado por la pandemia, especialmente en los estacionamientos de Viña del Mar y, en menor medida, Las Condes . 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 periodo anterior.

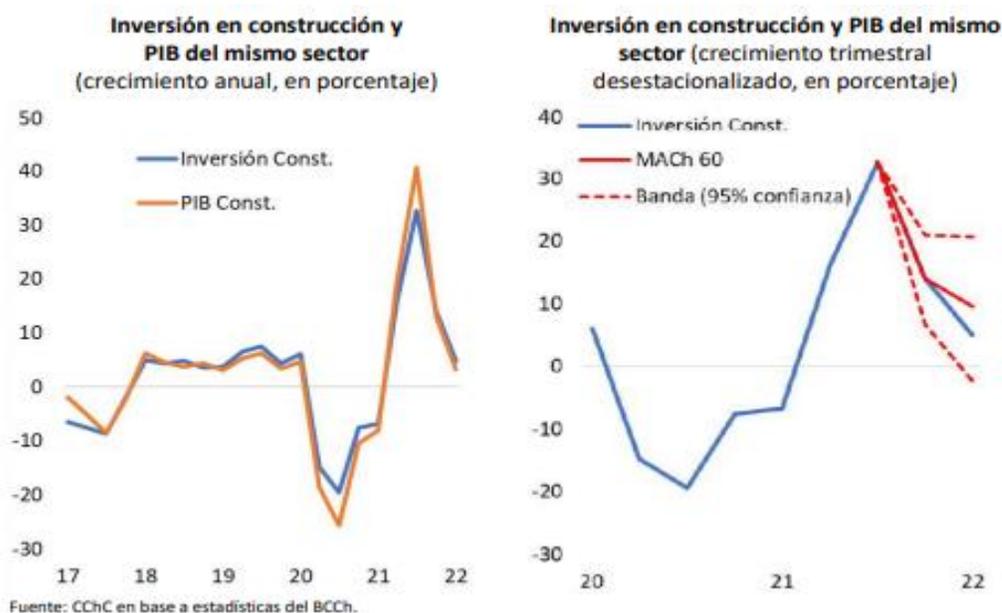
ANÁLISIS DE MERCADO

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

Informe de Macroeconomía y Construcción (MACH 61), junio 2022.

Proyecciones para la Construcción:

Durante el primer trimestre de 2022 el valor agregado de la construcción y la formación bruta de capital fijo del mismo sector continuaron perdiendo dinamismo desde sus máximos históricos observados a mediados del año pasado, en línea con el persistente deterioro del escenario macroeconómico global, las mayores presiones de costos y el impacto de la dominante incertidumbre político-legislativo en el desarrollo de los proyectos. En particular, el exceso de liquidez y los problemas en la cadena de distribución a nivel global –a causa de la invasión de Rusia a Ucrania y el reciente confinamiento en China– han incidido de manera importante en el alza de los precios de materiales e insumos para la construcción en Chile. En efecto, el precio de materiales para el desarrollo de obras civiles creció 36% en abril de 2022 respecto de igual mes de 2021. Por su parte, el precio de los insumos intermedios para la edificación en altura aumentó 31% anual durante el mismo período. En el margen, se observan incrementos mensuales anualizados de dos dígitos, anticipando que el valor de mercado de los materiales permanecerá elevado por varios meses más. Esto ha implicado mayores presiones de costos para las empresas del rubro y recortes de sus márgenes de ganancias. En este contexto, la inversión en construcción exhibe un mayor ajuste a los desequilibrios macroeconómicos acumulados en 2021 respecto de lo anticipado en el Informe MACH 60. Por lo que, en términos estadísticos, este resultado implica un menor punto de partida para la actualización del escenario base de proyección de la inversión sectorial de 2022.



Por otra parte, los fundamentos de la inversión en construcción se han deteriorado más de lo esperado. El sustancial retiro del estímulo monetario por parte del Banco Central, en un ambiente de reinante incertidumbre político-legislativo y menor profundidad del mercado de capitales, ha implicado una mayor estrechez de las condiciones financieras para el acceso a créditos de más largo plazo. Esto ha debilitado significativamente la demanda inmobiliaria de hogares e inversionistas. Asimismo, las empresas enfrentan mayores costos de financiamiento, tanto por el alza de las tasas de interés como por el aumento de los requerimientos para obtener créditos. En efecto, el flujo de colocaciones promedio para la vivienda retrocedió 52% (360,3 mil millones de pesos) durante los meses de abril-mayo de 2022 respecto de igual período de 2021. Por su parte, la tasa de créditos para la vivienda (reajustables en UF) escaló 2 puntos porcentuales en doce meses, hasta promediar 4,4% anual en lo más reciente. A esto, se suman condiciones de oferta y demanda de créditos más restrictivas, principalmente para empresas constructoras e inmobiliarias, según la última encuesta de créditos bancarios. En este contexto, la mayoría de los indicadores de la construcción muestran importantes caídas tanto en términos anuales como en el margen. El IMACON retrocedió 9,9% anual y 0,6% mensual durante abril de 2022. Asimismo, el Imacec resto de bienes –que incluye a la actividad de la construcción en su composición– disminuyó 12,1% anual y 1,2% mensual desestacionalizado. Por su parte, los despachos de cemento, las ventas de barras de acero y la producción de hormigón registraron caídas entre 9% y 12% en doce meses durante abril y contracciones mayores a 5% en el margen.

IMACON, PIB de la construcción e indicadores parciales de actividad sectorial (Variación anual, en porcentaje)



Es altamente probable que esta situación persista en los próximos meses, toda vez que las expectativas de inflación de mediano plazo han aumentado y, en este contexto, el Banco Central ha anunciado, en su IPoM de junio, futuros aumentos de su tasa de referencia. Por lo que, se espera que la inversión en construcción exhiba caídas de dos dígitos durante el segundo semestre de 2022 y continúe experimentando tasas de

variación negativas hasta 2023, debido al efecto rezagado de la acumulación de shocks de política monetaria en la dinámica de la inversión y una elevada y persistente incertidumbre global. La falta de certeza jurídica en el desarrollo de obras de construcción y la incertidumbre en torno al desenlace de la nueva constitución –modificaciones en los marcos jurídicos y regulatorios que afecte negativamente el desempeño de la industria– son algunos de los elementos que alimentan la volatilidad en la rentabilidad esperada de los proyectos del rubro. A esto, se suma el temor de los empresarios de que los precios de materiales e insumos para la construcción sigan aumentando, ante el riesgo de una profundización de los efectos de la invasión de Rusia a Ucrania y las nuevas restricciones a la movilidad en China –país que exhibe un elevado nivel de deuda corporativa y un preocupante deterioro del mercado inmobiliario. En específico, el Informe de Percepción de Negocios de mayo señala que varias empresas del sector construcción esperan que los problemas logísticos de distribución de materias primas continúen en lo que resta del presente año, presionando al alza los costos de construcción en desmedro de los márgenes de utilidad. Si consideramos que la formación bruta de capital fijo de la construcción representa cerca del 64% de la inversión total de la economía, los argumentos antes señalados, en gran parte, explican las menores perspectivas para la inversión agregada de la economía. La 80 encuesta de expectativas económicas del Banco Central (con información a junio del presente año) anticipa caídas para la inversión de hasta 5,2% y 3% en 2022 y 2023, respectivamente.

En particular, la incertidumbre política y económica en Chile sigue siendo alta con relación a su evolución histórica. Por ejemplo, durante los primeros meses de 2022 el Índice de Incertidumbre de Política Económica aumentó 39% anual (versus 14% promedio 1994-2019). Este resultado recoge las dudas sobre las estrategias que adoptarán las nuevas autoridades de gobierno y los recursos disponibles para financiar el gasto público. A esto, se suman los temores procedentes de la guerra entre Rusia y Ucrania, ya que existe el riesgo de que la economía experimente un mayor ajuste en las cadenas logísticas y de suministros –con el consecuente impacto en precios y costos de materias primas. Además, está latente el riesgo de que China apoye a Rusia y el conflicto escale a un nivel mayor.

- **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.

En Chile, pese a la inestabilidad nacional y mundial, se tiene la confianza de mantener un backgog fuerte y diversificado un equipo de profesionales comprometido, confianza de las instituciones financieras y de los clientes, lo que nos permite hacer frente a las posibles dificultades del entorno

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 20,1% del total de activos consolidados de Besalco al 30 de junio 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 30 de junio 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\$ | % |
| 30-06-2022 | | | | | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 253.467.158 | 76,23 | 79.016.089 | 23,77 | 332.483.247 | 100,0 |
| Costo de ventas | (233.453.239) | 78,11 | (65.445.291) | 21,90 | (298.898.530) | 100,0 |
| Ganancia bruta | 20.013.919 | 59,59 | 13.570.798 | 40,41 | 33.584.717 | 100,0 |

- **Otros**

El impacto de COVID-19 ya se ha visto reflejado en los estados financieros de la sociedad al 30 de junio 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.
