



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



## Contenido

RESUMEN EJECUTIVO.....	3
RESEÑA DEL NEGOCIO.....	5
ESTADO DE RESULTADOS.....	6
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	8
<b>Activos:</b> .....	8
<b>Pasivos:</b> .....	9
<b>Índices Financieros</b> .....	11
Valor libro y valor económico de los activos.....	13
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	14
ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS.....	16
Visión general de los resultados por segmento.....	16
Segmento de Obras Civiles y Construcciones.....	19
Segmento de Servicios de Maquinarias.....	20
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	21
Segmento de Proyectos de Inversión.....	30
ANÁLISIS DE MERCADO.....	32
Análisis de factores de riesgo de mercado.....	35

## RESUMEN EJECUTIVO

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

Los Ingresos Consolidados de Besalco S.A. alcanzaron los M\$534.048.453, mostrando un aumento de 32% respecto de septiembre del año 2021, llegando así a niveles superiores a los años anteriores. El incremento se explica por los mayores niveles de actividad en obras civiles, proyectos de inversión y maquinarias, así como por el mejor precio de la energía.

Por su parte, el resultado atribuible a la controladora alcanzó los M\$18.554.234, valor que supera en un 79,1% los M\$10.357.839 del cierre de septiembre 2021, y que está explicado por los mejores resultados de la gran mayoría de las filiales del grupo, destacando especialmente el desempeño de Besalco Maquinarias y Besco (Perú).

En línea con lo anterior, las principales partidas del balance e indicadores financieros presentan positivas evoluciones, destacando el Ebitda que, a septiembre de 2022 alcanzó los M\$78.391.639, valor que es un 56,7% superior a los M\$50.025.226 del mismo período del año anterior, con mejoras en todos los segmentos. Por lo mismo, el margen Ebitda fue de 14,7%, superando el 12,4% alcanzado el mismo período del año anterior

El backlog a la fecha alcanzó los 33,78 millones de UF, cifra que además de ser la más alta en la historia de la Empresa, es un 11,3% superior a lo informado en septiembre 2021, y un 13,18% superior a lo informado a diciembre de 2021. Este aumento se explica por nuevos contratos o ampliaciones de estos, en los segmentos de obras civiles, maquinarias e inversiones, potenciando así la estrategia de diversificación tanto en segmentos como en clientes.

En relación con los indicadores financieros, éstos se mantienen dentro de los niveles mostrados los trimestres anteriores, con una sólida posición de liquidez (capital de trabajo de M\$87.603.954), y una deuda financiera de MM\$361.412 que si bien es levemente superior a dic-21, está respaldada por una mayor actividad, lo que se ve reflejado en el indicador Deuda / Ebitda que pasa de 4,6 veces en dic-21 a 3,5 veces al cierre septiembre de este año. Cabe destacar que la composición de la deuda logra mayores niveles de indexación a proyectos, alcanzando un 82,8% que se compara positivamente con el 77,5% de Dic-21. Adicionalmente el indicador Deuda financiera neta/Patrimonio a septiembre 2022 es de 1,08 veces, lo que se compara positivamente con el 1,29 de igual fecha del año anterior.

Una vez más, ha sido clave para obtener estos resultados, la diversificación de las actividades de la Empresa, así como contar con una cartera de clientes de primer nivel en nuestros contratos. Lo anterior, nos ha dado la flexibilidad para adecuarnos a los movimientos del mercado, y a los fuertes cambios que han tenido las variables

macroeconómicas en el último tiempo. Sin perjuicio de lo anterior, y tal como lo han expresado los principales agentes económicos, el futuro se ve con más incertidumbre y por lo tanto con mayores desafíos, pero la compañía se encuentra en buenas condiciones para afrontar este escenario ya que cuenta con un equipo afiatado, un importante volumen de contratos, indicadores financieros adecuados, y la flexibilidad organizacional que estos tiempos requieren.

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

- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando el mejor desempeño de todos los segmentos, cerrando el tercer trimestre con un aumento de ingresos de 13,5% 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 56,1% en su utilidad.
- **Obras Civiles:** presentó un importante aumento de actividad respecto del año anterior (aumento de 57,6% en ingresos por actividades ordinarias respecto de septiembre 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, a pesar de que se mantienen muchas de las dificultades asociadas a la pandemia, como son los aumentos de costo, la baja disponibilidad de materiales y el mayor costo financiero por el alza de tasas.
- **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 36,5% y, aunque los ingresos operacionales presentan una disminución del 16,9%, la ganancia bruta se incrementa en un 21,0% debido a escrituración de proyectos más rentables.
- **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, así como el aumento del valor del dólar y el avance de los contratos de transmisión, ha logrado mejorar su resultado respecto del periodo anterior.

## RESEÑA DEL NEGOCIO

Besalco es una empresa líder en la ejecución de proyectos de inversión, infraestructura, y operación de distintas actividades productivas. Para lo anterior, cuenta con 8 filiales especializadas, las que a su vez se agrupan en los siguientes cuatro segmentos: Servicios de Maquinarias, Inmobiliario, Obras civiles y Proyectos de inversión, negocios que desarrolla en Chile y Perú.

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 2012 inició el área de energía en base a fuentes renovables y posteriormente también desarrollando inversiones en proyectos de transmisión eléctrica.

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 privada, así como en transmisión y generación de energías renovables. Por último, el segmento de **Obras Civiles** está orientado a atender los requerimientos del sector público y privado mediante el diseño y la construcción infraestructura a gran escala.

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 del sector que ingresó al mercado accionario.

## ESTADO DE RESULTADOS

En el Cuadro 1 se presenta un resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 30 de septiembre de 2022 y 2021.

**Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales**

Estado de Resultados	30-09-2022 M\$	30-09-2021 M\$	Variación Septiembre - Septiembre	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	534.048.453	404.686.748	129.361.705	32,0%
Costo de Ventas	(470.742.820)	(367.504.359)	(103.238.461)	28,1%
Ganancia bruta	63.305.633	37.182.389	26.123.244	70,3%
Gasto de administración	(20.346.417)	(14.692.837)	(5.653.580)	38,5%
Ingresos financieros	1.668.847	1.081.489	587.358	54,3%
Costos financieros	(14.047.748)	(7.958.543)	(6.089.205)	76,5%
Otras ganancias o (pérdidas)	(103.521)	(48.035)	(55.486)	115,5%
Resultado antes de impuesto	30.476.794	15.564.463	14.912.331	95,8%
Impuesto	(8.923.217)	(4.954.132)	(3.969.085)	80,1%
Resultado total	21.553.577	10.610.331	10.943.246	103,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	18.554.234	10.357.839	8.196.395	79,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.999.343	252.492	2.746.851	1087,9%
Ganancia (pérdida)	21.553.577	10.610.331	10.943.246	103,1%

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

Índices de Rentabilidad	30-09-2022	30-09-2021
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	11,9%	9,2%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	3,8%	3,6%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	8,0%	5,6%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	4,0%	2,6%
<b>Atribuible a los propietarios de la Controladora:</b>		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	3,5%	2,6%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	8,0%	5,2%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a septiembre de 2022 fue de M\$18.554.234, valor que supera en un 79,1% los M\$10.357.839 del cierre de septiembre 2021. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 3,5% sobre los ingresos. Este aumento en la rentabilidad del período se explica principalmente por la mejora en los márgenes del segmento Inmobiliario y Maquinarias.



El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$534.048.453, mostrando un aumento del 32,0% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 28,1%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$26.123.244 en la ganancia bruta, equivalente a un 70,3%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 3,8% a septiembre de 2022, menor al porcentaje de 3,6% anotado a septiembre de 2021.

El Ebitda, a septiembre del 2022 llegó a M\$78.391.639, valor que es un 56,7% superior a los M\$50.025.226 del mismo periodo del año anterior. Por su parte el margen Ebitda alcanzó al 14,7%, valor que es mayor al 12,4% del mismo período del año anterior.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

En este tercer trimestre del 2022 se mantienen los altos niveles de actividad en las distintas áreas de la Compañía, especialmente en los segmentos de Maquinarias, Obras Civiles y en el sector Inmobiliario en Perú, permitiéndonos alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$534.048.453 con un incremento del 32,0% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior.

También ha contribuido al incremento en los ingresos, el crecimiento de la facturación del área de energía, generado por un aumento en la producción, y en los precios de la de la misma, así como por el avance 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 suministros de todas las líneas de negocio, así como en contratación de mano de obra, lo que ha generado importantes demoras y presiones sobre los costos en los distintos proyectos. Este encarecimiento ha sido mitigado a futuro ya que se ha incorporado en los estudios de todas las nuevas licitaciones.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

**CUADRO 3: Estado de Situación Financiera**

Estado de Situación Financiera	30-09-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación Septiembre 22 – diciembre 21	
			M\$	%
Activos Corrientes	547.760.267	507.352.148	40.408.119	8,0%
Activos No Corrientes	465.124.532	418.088.407	47.036.125	11,3%
<b>Total Activos</b>	<b>1.012.884.799</b>	<b>925.440.555</b>	<b>87.444.244</b>	<b>9,4%</b>
Pasivos Corrientes	460.156.313	420.190.151	39.966.162	9,5%
Pasivos No Corrientes	292.132.441	281.903.143	10.229.298	3,6%
<b>Total Pasivos</b>	<b>752.288.754</b>	<b>702.093.294</b>	<b>50.195.460</b>	<b>7,1%</b>
Patrimonio Neto Controladora	249.543.536	215.813.670	33.729.866	15,6%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	11.052.509	7.533.591	3.518.918	46,7%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1.012.884.799</b>	<b>925.440.555</b>	<b>87.444.244</b>	<b>9,4%</b>

Las principales variaciones entre el 30 de septiembre 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 8,0% respecto del saldo a diciembre de 2021, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

- Aumento de efectivo y equivalente al efectivo de M\$8.696.218.
- Aumento de otros activos no financieros corrientes de M\$151.735.
- Aumento de otros activos no financieros de M\$50.098
- Disminución de cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por M\$16.747.874.
- Aumento de cuentas por cobrar a entidades relacionadas por M\$3.364.531.
- Aumento de inventarios por M\$44.922.920.
- Aumento de activos por impuestos corrientes por M\$1.045.587.
- Disminución de M\$1.075.096 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 11,3%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

- Aumento de otros activos financieros no corrientes de M\$1.204.817.



- Disminución de otros activos no financieros no corrientes de M\$193.660.
- Disminución de cuentas por cobrar no corrientes de M\$270.879.
- Disminución de cuentas por cobrar a entidades relacionadas de M\$1.627.951.
- Aumento de inventarios no corrientes de M\$8.525.629.
- Aumento en inversiones contabilizadas bajo el criterio del método de participación por M\$6.932.811.
- Disminución de activos intangibles distintos de la plusvalía por M\$1.246.383.
- Aumento de propiedad, planta y equipos por M\$26.350.720.
- Aumento en propiedades de inversión por M\$308.021.
- Aumento de activos por impuestos diferidos por M\$7.053.000.

### **Pasivos:**

a) **Los Pasivos Corrientes** incluyen créditos de corto plazo para capital de trabajo, contratos de arrendamiento financiero (leasing), créditos asociados a nuevos proyectos y anticipos de clientes por obras en desarrollo. Todo lo anterior experimentó un aumento de 9,5%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

- Aumento de otros pasivos financieros corrientes por M\$18.290.953.
- Disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por M\$11.009.602.
- Disminución de cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$2.926.273.
- Aumento de otras provisiones a corto plazo por M\$739.405.
- Aumento de pasivos por impuestos corrientes por M\$2.219.668.
- Aumento de provisiones corrientes por beneficios a empleados por M\$2.910.789.
- Aumento de otros pasivos no financieros corrientes por M\$29.741.224. 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 3,6%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

- Disminución de otros pasivos financieros no corrientes por M\$13.302.694.
- Aumento de cuentas por pagar no corriente por M\$12.306.885.
- Aumento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$500.168.
- Aumento de otras provisiones de largo plazo por M\$1.654.807.
- Aumento de pasivos por impuestos diferidos por M\$3.982.850.
- Disminución de provisiones por beneficios a los empleados por M\$174.621.
- Aumento de otros pasivos no financieros no corrientes por M\$5.261.903, debido principalmente a anticipos recibidos de nuevos proyectos.

- c) **La variación del patrimonio neto de la controladora**, correspondiente a un aumento del 15,6%, 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:

- El aumento del efectivo equivalente es consistente con el cobro de cuentas por cobrar a clientes y por la obtención de recursos líquidos a través de los anticipos otorgados por los clientes, lo cual se ha utilizado por ejemplo en 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 (capital e intereses) del Bono serie B por un monto equivalente a UF360.353 y el 30 de septiembre de 2022 pagó una nueva cuota (capital e intereses) por un monto equivalente a UF355.683.
- 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 el avance en la construcción de nuevos proyectos, en Perú y en Chile.
- El incremento en el rubro propiedad, planta y equipos 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 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 periodo 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 septiembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y al 30 de septiembre de 2021.

**Cuadro 4: Índices Financieros**

Índices Financieros		30-09-2022	31-12-2021	30-09-2021
Liquidez Corriente (veces)		1,2	1,2	1,3
Razón Ácida (veces)		0,7	0,8	0,8
Razón de Endeudamiento (veces)		3,1	3,3	3,3
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		61,2%	59,8%	57,4%
Pasivos No Corrientes		38,8%	40,2%	42,6%
Razones endeudamiento				
Deuda/Patrimonio neto		3,1	3,3	3,3
Margen operacional sobre ingresos		8,0%	6,2%	5,6%
Gastos Administración sobre Ingresos		3,8%	3,7%	3,6%
Margen Ebitda		14,7%	12,9%	12,4%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		3,5%	3,1%	2,6%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		8,0%	9,1%	5,2%
Rentabilidad del Activo (*)		1,9%	2,2%	1,2%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		4,7%	4,6%	2,8%
Retorno de Dividendos por acción (*)		3,8%	7,1%	1,8%
Ganancia por acción	\$	32	32	18
Valor libro de acción	\$	433	375	360
Capital de Trabajo	M\$	87.603.954	87.161.997	100.694.863
EBITDA	M\$	78.391.639	78.102.179	50.025.226

(\*) En el caso de los períodos terminados al mes de septiembre, se trata de indicadores o valores calculados por el período de nueve 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 septiembre de 2022, presentan una concentración del 61,2% en el corto plazo, cifra superior al 57,4% 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 tercera y cuarta cuotas de amortización de capital de bono serie B (BBESA-B).

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 30 de septiembre de 2022 alcanzó M\$361.412.117, lo que implica un aumento de un 1,4% respecto a diciembre de 2021. De este total, M\$209.644.625, equivalente a un 58,0%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 82,8% de la deuda financiera total al 30 de septiembre de 2022 se encuentra respaldada por proyectos.

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

El capital de trabajo que a septiembre de 2022 alcanza los M\$87.603.954, presenta un aumento del 0,5% respecto a diciembre de 2021, donde alcanzó los M\$87.161.997.

El EBITDA al cierre del mes de septiembre de 2022 alcanzó a M\$78.391.639, mayor en un 56,75% a la cifra de M\$50.025.226 al cierre de septiembre de 2021. El margen EBITDA a septiembre de 2022 fue de 14,7%, mayor al 12,4% alcanzado en el mismo período del año anterior.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 30 de septiembre de 2022, el equivalente a MMUF 33,78, valor que es un 11,6% superior al del mismo periodo 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 construcción y 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	30-09-2022 M\$	30-09-2021 M\$	Variación	
			Septiembre '22 - Septiembre '21	
			M\$	%
Actividades de operación	60.397.481	33.215.385	27.182.096	81,8%
Actividades de Inversión	20.960.994	(2.560.710)	23.521.704	-918,6%
Actividades de Financiación	(72.662.257)	(34.452.554)	(38.209.703)	110,9%
Flujo neto del periodo	8.696.218	(3.797.879)	12.494.097	-329,0%

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\$60.397.481 al 30 de septiembre de 2022, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$609.013.871, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$382.473.125, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$157.601.280 y otros pagos netos por actividades de operación de M\$8.541.985.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- La variación positiva respecto de igual periodo del año anterior, como una mayor obtención de flujos de actividades de la operación, principalmente se origina por la recuperación de la facturación a diciembre, y recuperación de gastos por daños acordados con los mandantes producto de la pandemia. Un incremento en las ventas del sector inmobiliario y una mayor actividad comercial del periodo por venta de servicios de construcción, proyectos de inversión y servicios de maquinarias.
- 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 mayor actividad implica mayor carga de trabajo que se da con un incremento en los costos y desembolsos por pagos a los trabajadores.

b) Actividades de inversión:

El flujo positivo de actividades de inversión por M\$20.960.994 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$20.346.561 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$34.994.429 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$6.313.126.



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\$72.662.257 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$80.778.562, el pago de préstamos por M\$109.138.380, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$32.147.993; pago de dividendos por M\$7.516.251 y otras salidas de flujos de efectivo netos por M\$4.638.195.

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 (capital e intereses) a UF360.353 y el 30 de septiembre de 2022 se pagó otra cuota por un monto equivalente (capital e intereses) a UF355.683.
- 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 de Besalco. Así también y como parte de la política de dividendos se efectúa distribución de dividendos provisorios en agosto.
- 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 Inversiones y Energía (Ex 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 septiembre de 2022 y 2021, después de la eliminación de transacciones entre partes relacionadas que consolidan:

Estado de resultados Ganancia (pérdida)	Obras Civiles y Construcciones	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	30.09.2022 Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	305.555.078	70.798.269	43.450.520	114.244.586	534.048.453
Costo de Ventas	(286.373.721)	(58.598.917)	(32.505.558)	(93.264.624)	(470.742.820)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>19.181.357</b>	<b>12.199.352</b>	<b>10.944.962</b>	<b>20.979.962</b>	<b>63.305.633</b>
Gastos de Administración	(11.944.759)	(4.472.876)	(2.905.652)	(1.023.130)	(20.346.417)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(311.743)	278.845	758.596	3.512.270	4.237.968
Ingresos Financieros	917.424	336.103	75.865	339.455	1.668.847
Costos Financieros	(6.496.583)	(779.770)	(4.333.925)	(2.437.470)	(14.047.748)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(705.647)	3.188.590	909.596	-	3.392.539
Diferencias de Cambio	121.728	(225.211)	430.286	(41.060)	285.743
Resultados por Unidades de Reajuste	(3.006.900)	(460.281)	(5.058.439)	505.849	(8.019.771)
<b>Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto</b>	<b>(2.245.123)</b>	<b>10.064.752</b>	<b>821.289</b>	<b>21.835.876</b>	<b>30.476.794</b>
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(2.191.340)	(1.148.451)	(773.697)	(4.809.729)	(8.923.217)
<b>Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuadas</b>	<b>(4.436.463)</b>	<b>8.916.301</b>	<b>47.592</b>	<b>17.026.147</b>	<b>21.553.577</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(4.436.463)</b>	<b>8.916.301</b>	<b>47.592</b>	<b>17.026.147</b>	<b>21.553.577</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(7.060.828)	8.406.234	47.592	17.161.236	18.554.234
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	2.624.365	510.067	-	(135.089)	2.999.343
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(4.436.463)</b>	<b>8.916.301</b>	<b>47.592</b>	<b>17.026.147</b>	<b>21.553.577</b>

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	30.09.2021 Total M\$
<b>Ganancia (pérdida)</b>					
Ingresos de Actividades Ordinarias	193.759.793	85.175.760	25.056.940	100.694.255	404.686.748
Costo de Ventas	(187.359.350)	(73.563.561)	(19.287.041)	(87.294.407)	(367.504.359)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>6.400.443</b>	<b>11.612.199</b>	<b>5.769.899</b>	<b>13.399.848</b>	<b>37.182.389</b>
Gastos de Administración	(8.618.367)	(3.054.752)	(2.226.237)	(793.481)	(14.692.837)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(125.143)	173.738	358.437	1.786.887	2.193.919
Ingresos Financieros	58.363	9.065	11.973	1.002.088	1.081.489
Costos Financieros	(3.397.388)	(465.542)	(3.087.398)	(1.008.215)	(7.958.543)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(14.840)	1.105.909	(503.754)	-	587.315
Diferencias de Cambio	(54.190)	(822.020)	823.408	-	(52.802)
Resultados por Unidades de Reajuste	(526.036)	(141.531)	(2.082.377)	(26.523)	(2.776.467)
<b>Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto</b>	<b>(6.277.158)</b>	<b>8.417.066</b>	<b>(936.049)</b>	<b>14.360.604</b>	<b>15.564.463</b>
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	87.459	(1.336.949)	(392.701)	(3.311.941)	(4.954.132)
<b>Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas</b>	<b>(6.189.699)</b>	<b>7.080.117</b>	<b>(1.328.750)</b>	<b>11.048.663</b>	<b>10.610.331</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(6.189.699)</b>	<b>7.080.117</b>	<b>(1.328.750)</b>	<b>11.048.663</b>	<b>10.610.331</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(5.461.057)	6.157.224	(1.328.745)	10.990.417	10.357.839
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(728.642)	922.893	(5)	58.246	252.492
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(6.189.699)</b>	<b>7.080.117</b>	<b>(1.328.750)</b>	<b>11.048.663</b>	<b>10.610.331</b>

**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 septiembre 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**

30-09-2022	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Total M\$
<b>Ganancia (pérdida) operacional bruta</b>					
Ganancia bruta	19.181.357	12.199.352	10.944.962	20.979.962	63.305.633
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(705.647)	3.188.590	909.596	-	3.392.539
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>18.475.710</b>	<b>15.387.942</b>	<b>11.854.558</b>	<b>20.979.962</b>	<b>66.698.172</b>
Participación relativa	27,7%	23,1%	17,8%	31,5%	100,0%
30-09-2021	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Total M\$
<b>Ganancia (pérdida) operacional bruta</b>					
Ganancia bruta	6.400.443	11.612.199	5.769.899	13.399.848	37.182.389
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(14.840)	1.105.909	(503.754)	-	587.315
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>6.385.603</b>	<b>12.718.108</b>	<b>5.266.145</b>	<b>13.399.848</b>	<b>37.769.704</b>
Participación relativa	16,9%	33,7%	13,9%	35,5%	100,0%

A septiembre 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 31,5%, Obras Civiles con un 27,7% 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 septiembre de 2022 y 2021:

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

<b>30-09-2022</b>	<b>Obras Civiles</b>	<b>Inmobiliario</b>	<b>Proyectos de Inversión</b>	<b>Servicios de Maquinaria</b>	<b>Total</b>
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a:</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Propietarios de la controladora	(7.060.828)	8.406.234	47.592	17.161.236	18.554.234
Participaciones no controladoras	2.624.365	510.067	-	(135.089)	2.999.343
<b>Resultado total ganancia (pérdida)</b>	<b>(4.436.463)</b>	<b>8.916.301</b>	<b>47.592</b>	<b>17.026.147</b>	<b>21.553.577</b>

Participación relativa del resultado controladora	-38,1%	45,3%	0,3%	92,5%	100,0%
Participación relativa del resultado total	-20,6%	41,4%	0,2%	79,0%	100,0%

<b>30-09-2021</b>	<b>Obras Civiles</b>	<b>Inmobiliario</b>	<b>Proyectos de Inversión</b>	<b>Servicios de Maquinaria</b>	<b>Total</b>
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a:</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Propietarios de la controladora	(5.461.057)	6.157.224	(1.328.745)	10.990.417	10.357.839
Participaciones no controladoras	(728.642)	922.893	(5)	58.246	252.492
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>(6.189.699)</b>	<b>7.080.117</b>	<b>(1.328.750)</b>	<b>11.048.663</b>	<b>10.610.331</b>

Participación relativa sobre resultado controladora	-52,7%	59,4%	-12,8%	106,1%	100,0%
Participación relativa resultado total	-58,3%	66,7%	-12,5%	104,1%	100,0%

Al cierre de septiembre 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 plantas industriales, obras sanitarias y de irrigación, carreteras, metro, obras ferroviarias, obras de generación y transmisión de energía eléctrica y edificación de uso comercial, hospitalario y residencial.

Este segmento, presentó un importante aumento de actividad respecto del mismo periodo del año anterior (57,6%), 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 septiembre de 2022 totalizaron M\$305.555.078, registrando un aumento de 57,6% respecto de igual período del año 2021 que fue de M\$193.759.793.

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$18.475.710 a septiembre 2022. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 27,7% sobre el total del consolidado, y se presenta mayor al porcentaje del año anterior que fue de 16,9% (Ver cuadro 6).

La pérdida neta atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 30 de septiembre de 2022 a M\$7.060.828, mayor a la presentada el año anterior a igual periodo que fue de M\$5.461.057 (Ver cuadro 7).

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 septiembre de 2022 alcanzó a UF 14,90 millones, superior al backlog del mismo periodo 2021 en un 21,7%

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

Área de negocios	30-09-2022			31-12-2021
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	223.362.474	189.157.319	412.519.793	330.138.550
Montaje	17.245.479	-	1.724.548	52.652.482
Otras especialidades	4.151.089	76.366.879	80.517.968	16.724.475
<b>Total</b>	<b>244.759.042</b>	<b>265.524.198</b>	<b>510.283.239</b>	<b>399.515.507</b>

## Segmento de Servicios de Maquinarias

El giro principal de este segmento es la prestación de servicios asociados a maquinaria pesada y equipos en general, relacionados con el sector minero, el sector forestal y la construcción. Estos servicios incluyen la operación de maquinaria pesada y de 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.
- Arriendo de equipos a terceros

Los ingresos por actividades ordinarias a septiembre de 2022 registraron un aumento de un 13,5% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$114.244.586.

La ganancia operacional bruta de M\$20.979.962, presenta un aumento de 56,6% respecto del mismo período de 2021. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 31,5%, aunque inferior al porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 35,5% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$17.161.236, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$10.990.417, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a septiembre 2022 y 2021 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el tercer trimestre con un aumento de ingresos de 13,5% respecto del año anterior y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 56,1% 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 residenciales, 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 septiembre de 2022 totalizaron M\$70.798.269, registrando una disminución de 16,9% respecto a igual período de 2021 debido a la menor escrituración del período.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$15.387.942, presentando un aumento de un 21,0% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 23,1% en septiembre de 2022 y 33,7% en septiembre de 2021 (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$8.406.234, de este segmento ha experimentado un aumento del 36,5% respecto de igual periodo del año anterior, y representa una participación relativa importante en el total consolidado a septiembre de 2022 (Ver cuadro 7).

El Segmento Inmobiliario, comercialmente ha tenido comportamientos distintos en Chile y el Perú. En Chile los cierres de negocio han disminuido en forma importante, en línea con lo que muestran los estudios de mercado, salvo por una importante venta institucional que se realizó en el tercer trimestre. En tanto en Perú, los cierres de negocio siguen muy dinámicos, incluso mejorando respecto del año pasado.

Producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos, la venta contable presenta mejoras relevantes respecto del resultado del periodo 2021. Los proyectos presentan mejoras relevantes en resultado en relación a septiembre 2021, atribuible a la controladora (+36,5%) y aunque los ingresos operacionales presentan una disminución (-16,9%), la ganancia bruta se incrementa (+5,1%) 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)	30-09-2022				30-09-2021	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>						
Casas	997.839	20	55.544.821	278	-	-
Departamentos	31.792.049	201	58.925.672	355	10.146.090	34
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	1.257.953	27	28.832.196	547	1.337.968	69
Otros	-	-	-	-	2.178.694	545
<b>Total</b>	<b>34.047.841</b>	<b>248</b>	<b>143.302.689</b>	<b>1.180</b>	<b>13.662.752</b>	<b>648</b>

Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios)	30-09-2022				30-09-2021	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>						
Casas	17.505.407	171	-	-	-	-
Departamentos	-	-	-	-	-	-
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	351.440	53	166.024	268	2.914.178	70
<b>Total</b>	<b>17.856.847</b>	<b>224</b>	<b>166.024</b>	<b>268</b>	<b>2.914.178</b>	<b>70</b>

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

## b) Información sobre potencial oferta futura

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

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

Permisos en Metros Cuadrados Proyectos propios	30-09-2022 Mts2	30-09-2021 Mts2
Nacional:		
Casas	40.986	9.779
Departamentos	10.185	10.185
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	195.267	7.092
<b>Total</b>	<b>246.438</b>	<b>27.056</b>

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

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

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

Backlog M\$ Proyectos Propios	30-09-2022 M\$	30-09-2021 M\$
Nacional:		
Casas	2.889.613	22.762.655
Departamentos	6.390.382	11.744.693
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	30.913.158	6.104.954
<b>Total</b>	<b>40.193.153</b>	<b>40.612.302</b>

Para el periodo del año 2022 se presenta una 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	30-09-2022		30-09-2021	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	2.721.737	32	211.852	2
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	-	-	13.197.702	36
Departamentos	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	2.938.403	27	4.935.722	45
	4.001 - 6.000	5.477.366	36	8.313.742	56
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	2.664.819	5	4.859.641	9
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	4.213.161	-	8.563.815	-
<b>Sub total</b>		<b>18.015.486</b>	<b>100</b>	<b>40.082.474</b>	<b>148</b>
<b>Internacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	45.382.387	521	10.451.477	300
	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	7.400.396	-	34.641.809	-
<b>Subtotal</b>		<b>52.782.783</b>	<b>521</b>	<b>45.093.286</b>	<b>300</b>
<b>Total</b>		<b>70.798.269</b>	<b>621</b>	<b>85.175.760</b>	<b>448</b>

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

ii) Montos y unidades prometadas y desistidas:

**Cuadro 13: Unidades prometadas y desistidas**

<b>Nacional:</b>								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2022				30-09-2021			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	11.721.890	28	442.470	4	53.910.777	307	2.057.052	14
Departamentos	43.393.012	292	772.280	2	32.538.797	176	1.267.382	11
<b>Total</b>	<b>55.114.902</b>	<b>320</b>	<b>1.214.750</b>	<b>6</b>	<b>86.449.574</b>	<b>483</b>	<b>3.324.434</b>	<b>25</b>

<b>Internacional:</b>								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2022				30-09-2021			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	47.747.263	1.074	5.976.439	123	8.754.536	196	1.068.795	23
<b>Total</b>	<b>47.747.263</b>	<b>1074</b>	<b>5.976.439</b>	<b>123</b>	<b>8.754.536</b>	<b>196</b>	<b>1.068.795</b>	<b>23</b>

En el Cuadro 13, el monto y las unidades prometadas, corresponden a las promesas de compraventas firmadas durante el período terminado al 30 de septiembre 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 30-09-2022	Meses para agotar stock al 30-09-2021
<b>Nacional:</b>		
Casas	12,0	0,0
Departamentos	21,5	2,9
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	0,2	0,7

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 30-09-2022	Meses para agotar stock al 30-09-2021
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	1,4	0,7

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 un aumento en los departamentos en proyectos en consorcios que se da, en el primer caso, por un aumento en las ventas del tercer trimestre 2022 y en el segundo caso por una disminución en las ventas del tercer trimestre de 2022.



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

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>30-09-2022</b>
--------------------------------	-------------------

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>30-09-2021</b>
--------------------------------	-------------------

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

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>20</b>
Total Ventas último trimestre	jul-22	ago-22	sept-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1	3	1	5
Promedio				1,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>12,0</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>0</b>
Total Ventas último trimestre	jul-21	ago-21	sept-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	1	2	1	4
Promedio				1,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,0</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>201</b>
Total Ventas último trimestre	jul-22	ago-22	sept-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	15	11	2	28
Promedio				9,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>21,5</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>34</b>
Total Ventas último trimestre	jul-21	ago-21	sept-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	9	20	6	35
Promedio				11,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>2,9</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>27</b>
Total Ventas último trimestre	jul-22	ago-22	sept-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	24	153	296	473
Promedio				157,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,2</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>69</b>
Total Ventas último trimestre	jul-21	ago-21	sept-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	168	105	17	290
Promedio				96,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,7</b>

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

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

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>53</b>
Total Ventas último trimestre	jul-22	ago-22	sept-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	5	11	97	113
Promedio				37,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>1,4</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>70</b>
Total Ventas último trimestre	jul-21	ago-21	sept-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	33	40	225	298
Promedio				99,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,7</b>

## ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 30-09-2022	Velocidad de ventas al 30-09-2021
<b>Nacional:</b>		
Casas	3,1	0,0
Departamentos	0,9	0,9
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	16,1	7,3

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 30-09-2022	Velocidad de ventas al 30-09-2021
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	12,2	3,2

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 aumentada, básicamente, por un aumento en el promedio de ventas mensuales y el stock disponible del tercer trimestre de 2022.

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

A nivel internacional los departamentos de proyectos propios han experimentado un aumento debido a un aumento en las ventas mensuales promedio del tercer trimestre respecto del mismo periodo del año pasado.

A nivel internacional los departamentos de proyectos en consorcios han presentado un aumento 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:

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>30-09-2022</b>
----------------------------	-------------------

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>30-09-2021</b>
----------------------------	-------------------

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

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
Stock Disponible				997.839
Total Ventas último trimestre	jul-22	ago-22	sept-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.627.153	1.088.419	331.757	3.047.329
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>3,1</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
Stock Disponible				0
Total Ventas último trimestre	jul-21	ago-21	sept-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	408.162	839.639	419.276	1.667.077
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,0</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				31.792.049
Total Ventas último trimestre	jul-22	ago-22	sept-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.052.636	27.589.952	1.166.527	29.809.114
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,9</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				10.146.090
Total Ventas último trimestre	jul-21	ago-21	sept-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	2.559.377	3.802.477	2.563.670	8.925.525
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,9</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				1.257.953
Total Ventas último trimestre	jul-22	ago-22	sept-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.662.752	5.530.058	13.104.105	20.296.915
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>16,1</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				1.337.968
Total Ventas último trimestre	jul-21	ago-21	sept-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	6.287.314	2.855.173	585.524	9.728.011
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>7,3</b>

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

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

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				351.440
Total Ventas último trimestre	jul-22	ago-22	sept-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	218.006	468.048	3.614.834	4.300.888
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>12,2</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				2.914.178
Total Ventas último trimestre	jul-21	ago-21	sept-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.034.537	1.181.138	7.116.338	9.332.014
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>3,2</b>

## Segmento de Proyectos de Inversión

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

La filial Besalco Concesiones (hoy Besalco Inversiones y Energía S.A.) 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\$43.450.520, registrando un aumento del 73,4% 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\$11.854.558 al 30 de septiembre de 2022, con una participación relativa que representa un 17,8% de la ganancia operacional bruta consolidada, mayor al equivalente del año anterior a igual periodo que fue un 13,9% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presentada una utilidad en este segmento a septiembre de 2022 de M\$47.592 que es un resultado mayor a la

pérdida de M\$1.328.745 presentada a igual periodo del año anterior y que se explica, principalmente por una mejora en los resultados del área de energía. Sin embargo, sigue afectando fuertemente a los resultados de este segmento 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, así como el aumento del valor del dólar, 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 62), septiembre 2022.**

#### Proyecciones para la Construcción:

Las condiciones financieras más estrechas y la elevada incertidumbre político–legislativo siguen siendo los principales factores que afectan el desarrollo de los proyectos de inversión. Así también, se mantienen los problemas asociados con la disponibilidad de materiales, y el alza de costos en insumos y salarios. Esto se ve reflejado en la confianza empresarial, que ha continuado con una tendencia decreciente, y en un mercado laboral que ha perdido dinamismo, con una baja creación de empleo.

En este contexto, se mantiene plenamente vigente el escenario recesivo augurado para la inversión sectorial en 2022, coherente con el mayor debilitamiento de sus fundamentos. Sin perjuicio de lo anterior, el escenario base considera una caída menor para la inversión de este año (-4% anual) respecto del escenario base de proyección con información a junio pasado (-4,6% anual). Esta revisión se debe al efecto puntual de la reactivación de obras específicas de ingeniería (Quebrada Blanca Fase Dos y Rajo Inca) y el ingreso de algunas iniciativas de inversión en minería, energía y telecomunicaciones durante el segundo trimestre de 2022. En tanto, para 2023 la caída de la inversión sectorial sería más pronunciada (-5,3% anual) en relación con lo previsto en el Informe MACH 61 (-2%), debido, en gran parte, a los recientes desplazamientos de cronogramas de inversión, según las estadísticas de la CBC al segundo trimestre del presente año. A esto, se suma el efecto algo más persistente de una política monetaria contractiva y la disminución de la actividad económica –en respuesta a los desequilibrios internos y externos acumulados durante 2021. En 2024 se proyecta que la inversión crezca 1% anual, en línea con una economía convergiendo a su nivel potencial, una política monetaria menos restrictiva y la consolidación del gasto fiscal de acuerdo a lo publicado en el Informe de Finanzas Públicas del segundo trimestre.

Entre los riesgos, destaca la preocupación en torno a la inflación. Si la inflación se torna más persistente que lo previsto por el mercado, la política monetaria adoptará una postura más restrictiva que la contemplada en el presente Informe. Un mayor retiro del estímulo monetaria acentuaría el alza de las tasas de interés para financiar desarrollos inmobiliarios y otras obras, exacerbando el costo final de los proyectos. A esto se suma el riesgo de que los bancos se tornen más cautelosos y eleven sus niveles de exigencia en cuanto al nivel de preventas para financiar los proyectos inmobiliarios. Ello se traduciría en una mayor caída de la inversión en 2023 y un menor crecimiento en 2024 respecto del escenario central. Otro factor de riesgo es el efecto contagio ante eventos o perturbaciones externas que afecten la cadena de suministros y exacerben el alza de los precios de materiales. A nivel local, esto podría significar un sustancial aumento de las declaraciones de quiebras de empresas inmobiliarias y constructoras.



- **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, en el segmento de inversiones, el negocio de las concesiones de estacionamientos (Viña del Mar y Las Condes), las cuales por haber estado 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 septiembre 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 septiembre 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\$	%
<b>30-09-2022</b>						
Ingresos de actividades ordinarias	408.206.775	76,44	125.841.678	23,56	534.048.453	100,0
Costo de ventas	(370.586.492)	78,72	(100.156.328)	21,28	(470.742.820)	100,0
Ganancia bruta	37.620.283	59,43	25.685.350	40,57	63.305.633	100,0

- **Otros**

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

---