

Análisis Razonado Besalco S.A. y Filiales Al 31 de marzo de 2023



Contenido

| | |
|---|----|
| RESUMEN EJECUTIVO..... | 3 |
| RESEÑA DEL NEGOCIO..... | 5 |
| ESTADO DE RESULTADOS..... | 6 |
| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA..... | 8 |
| Activos: | 8 |
| Pasivos: | 9 |
| Índices Financieros | 11 |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO..... | 14 |
| 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..... | 36 |

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 31 de marzo de 2023, el que se compara con el mismo período del año 2022. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Los Ingresos Consolidados de Besalco S.A. alcanzaron los M\$173.642.025, mostrando un aumento de 4,5% respecto de marzo del año 2022, lo que se explica por un mayor dinamismo en todos los segmentos.

Respecto del resultado atribuible a la controladora éste alcanzó los M\$7.741.577, valor que supera en un 40,2% los M\$5.521.084 del cierre del primer trimestre de 2022, y que se explica por los mejores resultados de la gran mayoría de las filiales del grupo, destacando especialmente el desempeño de Besalco Maquinarias, Besalco Montajes, Besalco Construcciones y Besco (Perú). Estas variaciones implicaron una mejora de los índices de rentabilidad de la Compañía, llevando el margen neto atribuible a los propietarios de la controladora, de un 3,3% el primer trimestre de 2022 a 4,5% en igual período de 2023.

Este mejor resultado impactó positivamente al Ebitda, que a marzo de 2023 alcanzó los M\$31.365.078, valor que es un 49,3% superior a los M\$21.013.634 del mismo período del año anterior, con mejoras en casi todos los segmentos. Por lo mismo, el margen Ebitda fue de 18,1%, superando el 12,6% alcanzado en el primer semestre del año 2022.

Por los mismos motivos, se aprecia una mejora en los índices financieros, con una sólida posición de liquidez (capital de trabajo de M\$104.013.728 en el primer trimestre de 2023), con una deuda financiera al 31 de marzo de 2023 que alcanzó M\$327.900.850, lo que implica una disminución de un 4,8% respecto a marzo de 2022 y con mejoras en los índices de endeudamiento: Deuda financiera neta/Patrimonio que pasa de 1,13 el 2022 a 0,97 el 2023, y Deuda/Ebitda que pasa de 4,2 veces en marzo 2022 a 2,3 veces al cierre de este período. Adicionalmente es importante destacar que la composición de la deuda logra mayores niveles de indexación a proyectos, alcanzando un 85%, valor que se compara positivamente con el 76,3% de marzo de 2022

En relación con el monto de contratos vigentes, el Backlog aumentó un 9,28% respecto de marzo del año 2022, alcanzando los 33,45 millones de UF. Este aumento se explica por nuevos contratos o ampliaciones de los existentes, en los segmentos de obras civiles, maquinarias e inversiones, en línea con la estrategia de diversificación, tanto en mercados como en clientes. Sin perjuicio de lo anterior, mantener estos altos niveles de backlog es un importante desafío para la Compañía, ya que, de acuerdo con los informes tanto del Banco Central, como de otros agentes del mercado, se espera que continúe una disminución en los niveles de inversión en el corto y mediano plazo.

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

- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando un muy buen desempeño, cerrando el primer trimestre con un aumento de ingresos de 34,5% 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 57,7% en su utilidad.
- **Obras Civiles:** mantiene su actividad, con una leve disminución respecto del año anterior (disminución de 7,6% en ingresos por actividades ordinarias respecto de marzo del año anterior), producto de una menor 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 todavía 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 pero menores que el año anterior. A nivel local los cierres han disminuido y sin perjuicio de lo anterior, se presentan utilidades netas para la controladora por M\$947.594, lo que representa una disminución del 65,9% producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos. Los ingresos del periodo han disminuido un 2.4% respecto al periodo anterior.
- **Proyectos de Inversión:** Este segmento presenta mayores ingresos y resultados, que el mismo periodo del año anterior. Los ingresos aumentaron un 25,2% y el 2023 presenta un resultado positivo de M\$1.656.520 en comparación a una pérdida de M\$174.673 del periodo 2022. Por el lado de las Concesiones se mantiene parcialmente el impacto por la pandemia, especialmente en los estacionamientos de Viña del Mar y Las Condes. Por el lado de Besalco Energía, hay una mejora operacional importante, debido a la mejor base de generación, los mejores precios promedio de energía spot, así como el valor del dólar y el avance de los contratos de transmisión.

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.

A partir de la década del 90, y de la mano de la gran expansión económica que experimentó el país, Besalco aumentó fuertemente su actividad, tanto en cuanto al número de contratos como en la envergadura de los mismos, siendo el punto de partida de la Compañía moderna y diversificada que es hoy.

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. Así también se posiciona como una empresa pionera en el área de construcción al participar en la construcción de las primeras concesiones viales chilenas.

En el año 2000 Besalco se reorganizó generando filiales especializadas en cada una de las áreas. 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.

ESTADO DE RESULTADOS

En el Cuadro 1 se presenta un resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de marzo de 2023 y 2022.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

| Estado de Resultados | 31-03-2023 M\$ | 31-03-2022 M\$ | Variación Marzo '23 - Marzo '22 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------------|---------|
| | | | M\$ | % |
| Ingreso de actividades ordinarias | 173.642.025 | 166.194.031 | 7.447.994 | 4,5% |
| Costo de Ventas | (147.148.050) | (149.582.761) | 2.434.711 | -1,6% |
| Ganancia bruta | 26.493.975 | 16.611.270 | 9.882.705 | 59,5% |
| Gasto de administración | (5.887.390) | (5.389.805) | (497.585) | 9,2% |
| Ingresos financieros | 1.316.943 | 320.270 | 996.673 | 311,2% |
| Costos financieros | (6.649.112) | (3.496.032) | (3.153.080) | 90,2% |
| Otras ganancias o (pérdidas) | (676.241) | (973.895) | 297.654 | -30,6% |
| Resultado antes de impuesto | 14.598.175 | 7.071.808 | 7.526.367 | 106,4% |
| Impuesto | (6.967.686) | (1.338.935) | (5.628.751) | 420,4% |
| Resultado total | 7.630.489 | 5.732.873 | 1.897.616 | 33,1% |
| Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora | 7.741.577 | 5.521.084 | 2.220.493 | 40,2% |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras | (111.088) | 211.789 | (322.877) | -152,5% |
| Ganancia (pérdida) | 7.630.489 | 5.732.873 | 1.897.616 | 33,1% |

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

| Índices de Rentabilidad | 31-03-2023 | 31-03-2022 |
|--|------------|------------|
| <i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i> | 15,3% | 10,0% |
| <i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i> | 3,4% | 3,2% |
| <i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i> | 11,9% | 6,8% |
| <i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i> | 4,4% | 3,4% |
| Atribuible a los propietarios de la Controladora: | | |
| <i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i> | 4,5% | 3,3% |
| <i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i> | 3,1% | 2,5% |

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a marzo de 2023 fue de M\$7.741.577, valor que supera en un 40,2% los M\$5.521.084 del cierre de marzo 2022. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 4,5% sobre los ingresos y una rentabilidad sobre el patrimonio promedio de 3,1%. Este aumento en la rentabilidad del período se explica principalmente por la mejora en los márgenes del segmento de Servicio de Maquinarias y Obras civiles.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$173.642.025, mostrando un aumento del 4,5% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta disminuyeron en 1,6%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$9.882.705 en la ganancia bruta, equivalente a un 59,5%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 3,4% a marzo de 2023, mayor al porcentaje de 3,2% anotado a marzo de 2022.

El Ebitda, a marzo del 2023 llegó a M\$31.365.078, valor que es un 49,3% superior a los M\$21.013.634 del mismo periodo del año anterior. Por su parte el Margen Ebitda alcanzó al 18,1%, valor que es mayor al 12,6% del mismo período del año anterior.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

En este primer trimestre del 2023 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 Chile y Perú, permitiéndonos alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$173.642.025 con un incremento del 4,5% 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, si bien se mantienen algunas dificultades en la cadena de suministro en los diferentes segmentos de negocios y en la contratación de mano de obra, (lo que han generado retrasos y mayores costos en los distintos proyectos), es posible apreciar ciertos grados de normalización tanto en la cadena de suministros y, en menor grado, en la mayor disponibilidad de mano de obras calificada.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

En el Cuadro 3 se presenta un resumen comparativo de los Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

CUADRO 3: Estado de Situación Financiera

| Estado de Situación Financiera | 31-03-2023 M\$ | 31-12-2022 M\$ | Variación Marzo - Diciembre | |
|--|--------------------|----------------------|--------------------------------|--------------|
| | | | M\$ | % |
| Activos Corrientes | 563.147.314 | 584.214.539 | (21.067.225) | -3,6% |
| Activos No Corrientes | 435.069.583 | 446.021.038 | (10.951.455) | -2,5% |
| Total Activos | 998.216.897 | 1.030.235.577 | (32.018.680) | -3,1% |
| Pasivos Corrientes | 459.133.586 | 479.492.976 | (20.359.390) | -4,2% |
| Pasivos No Corrientes | 280.583.048 | 285.814.252 | (5.231.204) | -1,8% |
| Total Pasivos | 739.716.634 | 765.307.228 | (25.590.594) | -3,3% |
| Patrimonio Neto Controladora | 251.577.633 | 253.638.638 | (2.061.005) | -0,8% |
| Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras | 6.922.630 | 11.289.711 | (4.367.081) | -38,7% |
| Total Pasivos y Patrimonio | 998.216.897 | 1.030.235.577 | (32.018.680) | -3,1% |

Las principales variaciones entre el 31 de marzo de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 de los componentes del estado de situación financiera resumido, se presentan a continuación:

Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran una disminución de un 3,6% respecto del saldo a diciembre de 2022, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

| | | | |
|-------------|---|--------|-------------|
| Disminución | de Efectivo y Equivalentes al Efectivo | de M\$ | -20.968.831 |
| Disminución | de Otros activos financieros corrientes | de M\$ | -64.461 |
| Aumento | de Otros Activos No Financieros, Corriente | de M\$ | 1.193.677 |
| Disminución | de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes | de M\$ | -19.721.334 |
| Aumento | de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente | de M\$ | 10.435.275 |
| Aumento | de Inventarios | de M\$ | 10.467.887 |
| Aumento | de Activos por impuestos corrientes | de M\$ | 218.012 |
| Disminución | de Activos no corrientes mantenidos para la venta | de M\$ | -2.627.450 |

b) **Los Activos No Corrientes** presentan una disminución del 2,5%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

| | | | |
|-------------|--|--------|------------|
| Disminución | de Otros activos financieros no corrientes | de M\$ | -497.133 |
| Aumento | de Otros activos no financieros no corrientes | de M\$ | 1.305.937 |
| Disminución | de Cuentas por cobrar no corrientes | de M\$ | -99.574 |
| Aumento | de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente | de M\$ | 39.811 |
| Disminución | de Inventario no corriente | de M\$ | -3.421.247 |

| | | |
|--|--------|------------|
| Disminución de Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación | de M\$ | -2.137.243 |
| Disminución de Activos intangibles distintos de la plusvalía | de M\$ | -592.402 |
| Disminución de Propiedades, Planta y Equipo | de M\$ | -3.838.678 |
| Disminución de Propiedad de inversión | de M\$ | -155.316 |
| Disminución de Activos por impuestos diferidos | de M\$ | -1.555.610 |

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 4,2%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

| | | |
|--|--------|-------------|
| Disminución de Otros pasivos financieros corrientes | de M\$ | -28.451.237 |
| Aumento de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | de M\$ | 7.069.083 |
| Aumento de Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente | de M\$ | 8.794.829 |
| Disminución de Otras provisiones a corto plazo | de M\$ | -180.582 |
| Disminución de Pasivos por Impuestos corrientes | de M\$ | -9.744.088 |
| Aumento de Provisiones corrientes por beneficios a los empleados | de M\$ | 178.646 |
| Aumento de Otros pasivos no financieros corrientes | de M\$ | 1.973.959 |

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron una disminución de 1,8%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

| | | |
|---|--------|------------|
| Disminución de Otros pasivos financieros no corrientes | de M\$ | -7.846.165 |
| Disminución de Pasivos no corrientes | de M\$ | -539.439 |
| Aumento de Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente | de M\$ | 39.852 |
| Aumento de Otras provisiones a largo plazo | de M\$ | 2.230.430 |
| Aumento de Pasivo por impuestos diferidos | de M\$ | 1.488.473 |
| Aumento de Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados | de M\$ | 25.115 |
| Disminución de Otros pasivos no financieros no corrientes | de M\$ | -629.470 |

c) **La variación del patrimonio neto de la controladora**, correspondiente a una disminución del 0,8%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$7.741.577 y la variación negativa en otras reservas por M\$9.802.582 originada principalmente por otras reservas de conversión asociadas a inversiones en filiales cuya moneda funcional es el dólar.

Hechos y situaciones que generan las principales variaciones:

- La disminución del efectivo equivalente es consistente con la disminución de otros pasivos financieros, y como un hecho importante, cabe mencionar que el 31 de marzo de 2023 la Sociedad pagó una cuota (capital e intereses) del Bono serie B por un monto equivalente a UF351.213,2.

- La disminución de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera, principalmente, por el cobro de las cuentas por cobrar en el sector de construcción y obras civiles, montajes e inmobiliario en Chile como en Perú debido al aumento en el nivel de las ventas del último trimestre del año 2022 y parte del primer trimestre del año 2023.
- 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.
- La disminución en el rubro propiedad, planta y equipos se presenta principalmente en el sector de sociedades de energía, determinado por el efecto del reconocimiento de la disminución 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.
- La disminución de los pasivos financieros se explica por el pago de créditos 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, y por el pago de la cuota (capital más intereses) del Bono serie B por un monto de UF351.231,2.-
- La disminución de otros pasivos financieros no corrientes se produce principalmente por el traspaso de deuda financiera al corto plazo en el área de energía.

Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la compañía para los períodos terminados al 31 de marzo de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 31 de marzo de 2022.

Cuadro 4: Índices Financieros

| Índices Financieros | | 31-03-2023 | 31-12-2022 | 31-03-2022 |
|--|-----|-------------|-------------|-------------|
| Liquidez Corriente (veces) | | 1,2 | 1,2 | 1,3 |
| Razón Ácida (veces) | | 0,8 | 0,9 | 0,8 |
| Razón de Endeudamiento (veces) | | 3,0 | 3,1 | 3,2 |
| Distribución de Endeudamiento | | | | |
| Pasivos Corrientes | | 62,1% | 62,7% | 59,5% |
| Pasivos No Corrientes | | 37,9% | 37,3% | 40,5% |
| Razones endeudamiento | | | | |
| Deuda/Patrimonio neto | | 3,2% | 3,0 | 3,2 |
| Margen operacional sobre ingresos | | 11,9% | 11,6% | 6,8% |
| Gastos Administración sobre Ingresos | | 3,4% | 3,9% | 3,2% |
| Margen Ebitda | | 18,1% | 16,8% | 12,6% |
| Rentabilidad sobre los Ingresos (*) | | 4,5% | 5,2% | 3,3% |
| Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*) | | 3,1% | 17,3% | 2,5% |
| Rentabilidad del Activo (*) | | 0,8% | 4,1% | 0,6% |
| Rentabilidad Activos Operacionales (*) | | 2,1% | 9,7% | 1,3% |
| Retorno de Dividendos por acción (*) | | 0,0% | 4,8% | 0,0% |
| Ganancia por acción | \$ | 13 | 70 | 10 |
| Valor libro de acción | \$ | 437 | 440 | 384 |
| Capital de Trabajo | M\$ | 104.013.728 | 104.721.563 | 111.589.772 |
| EBITDA | M\$ | 31.365.078 | 131.857.174 | 21.013.634 |

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

Definición de principales ratios y cuentas utilizadas para su cálculo:

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

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

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

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

Respecto de los pasivos, en los estados financieros al 31 de marzo de 2023, presentan una concentración del 62,1% en el corto plazo, cifra superior al 59,5% del mismo período del ejercicio anterior. Este aumento de la proporción de pasivos corrientes respecto del total se explica, principalmente, por traspaso de deuda financiera no corriente a corriente, como por ejemplo lo correspondiente a la quinta y sexta cuotas de amortización de capital de bono serie B (BBESA-B), así como también la penúltima cuota de los bonos serie A

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 31 de marzo de 2023 alcanzó M\$327.900.850, lo que implica una disminución de un 4,8% respecto a marzo de 2022. De este total, M\$207.431.700, equivalente a un 63,3%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 85% de la deuda financiera total al 31 de marzo de 2023 se encuentra respaldada por proyectos.

Es importante destacar que la deuda financiera ha presentado disminuciones sistemáticas durante los últimos períodos pese a los mayores niveles de actividad de la compañía.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 11,9% en marzo de 2023, un 11,6% en diciembre 2022 y un 6,8% en marzo de 2022. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 3,4%, cuyo porcentaje es menor al 3,9 de diciembre 2022 y levemente mayor al de marzo de 2022, que presentaba un porcentaje del 3,2%.

El capital de trabajo que a marzo de 2023 alcanza los M\$104.013.728, presenta una disminución del 0,7% respecto a diciembre de 2022, donde alcanzó los M\$104.721.563.

El EBITDA al cierre del mes de marzo de 2023 alcanzó a M\$31.365.078, mayor en un 49,3% a la cifra de M\$21.013.634 al cierre de marzo de 2022. El margen EBITDA a marzo de 2023 fue de 18,1%, mayor al 12,6% alcanzado en el mismo período del año anterior.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 31 de marzo de 2023, el equivalente a MMUF 33,45, valor que es un 9,2% superior al del mismo periodo de 2022. Al cierre del periodo, el backlog se compone, 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 2023 y lo transcurrido el año 2023, 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 | 31-03-2023 M\$ | 31-03-2022 M\$ | Variación Marzo '23 - Marzo '22 | |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|
| | | | M\$ | % |
| | | | Actividades de operación | 26.215.896 |
| Actividades de Inversión | 2.095.998 | 11.684.266 | (9.588.268) | -82,1% |
| Actividades de Financiación | (49.280.725) | (16.948.680) | (32.332.045) | 190,8% |
| Flujo neto del periodo | (20.968.831) | 15.616.510 | (36.585.341) | -234,3% |

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\$26.215.896 al 31 de marzo de 2023, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$213.556.989, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$140.147.785, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$47.212.263 y otras entradas netas por actividades de operación de M\$18.955.

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, consistentemente con una mayor venta 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\$2.095.998 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$15.824.851 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$15.455.801 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$2.465.048.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Principalmente se origina por la adquisición de equipos y maquinaria para un nuevos contratos mineros y renovación de equipos.
- 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\$49.280.725 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$14.947.552, el pago de préstamos por M\$46.947.708, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$12.661.587; pago de intereses por M\$3.339.486 y otras salidas de flujos de efectivo netos por M\$1.279.496.

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 31 de marzo de 2023 la Sociedad pagó una cuota del Bono serie B por un monto equivalente (capital e intereses) a UF351.213 y el 20 de enero de 2023 se pagó una cuota del Bono serie A por un monto equivalente (capital e intereses) a UF85.340.
- 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, la ampliación y nuevos proyectos de construcción.
- 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 Desarrollos Inmobiliarios 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 31 de marzo de 2023 y 2022, después de la eliminación de transacciones entre partes relacionadas que consolidan:

| Estado de resultados | Obras Civiles y Construcciones | Inmobiliario | Proyectos de Inversión | Servicios de Maquinaria | 31.03.2023 Total |
|--|-----------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| Ganancia (pérdida) | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ingresos de Actividades Ordinarias | 92.050.689 | 21.695.596 | 15.543.341 | 44.352.399 | 173.642.025 |
| Costo de Ventas | (81.719.974) | (18.961.319) | (11.793.737) | (34.673.019) | (147.148.050) |
| Ganancia Bruta | 10.330.714 | 2.734.277 | 3.749.604 | 9.679.380 | 26.493.975 |
| Gastos de Administración | (3.908.759) | (1.122.142) | (597.813) | (258.676) | (5.887.390) |
| Otras Ganancias (Pérdidas) | 214.875 | (74.326) | (96.185) | 1.245.677 | 1.290.041 |
| Ingresos Financieros | 863.381 | 136.697 | 77.024 | 239.841 | 1.316.943 |
| Costos Financieros | (2.716.365) | (659.745) | (1.743.540) | (1.529.462) | (6.649.112) |
| Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos | (2.073.282) | 506.812 | 697.500 | - | (868.970) |
| Diferencias de Cambio | (192.182) | (10.963) | 480.094 | 63.781 | 340.730 |
| Resultados por Unidades de Reajuste | (833.268) | (63.047) | (614.511) | 72.784 | (1.438.042) |
| Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto | 1.685.114 | 1.447.563 | 1.952.173 | 9.513.325 | 14.598.175 |
| Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias | (4.512.442) | (221.098) | (295.653) | (1.938.493) | (6.967.686) |
| Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas | (2.827.328) | 1.226.465 | 1.656.520 | 7.574.832 | 7.630.489 |
| Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas | - | - | - | - | - |
| Ganancia (Pérdida) | (2.827.328) | 1.226.465 | 1.656.520 | 7.574.832 | 7.630.489 |
| 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 | (2.476.724) | 947.594 | 1.656.520 | 7.614.187 | 7.741.577 |
| Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora | (350.604) | 278.871 | - | (39.355) | (111.088) |
| Ganancia (Pérdida) | (2.827.328) | 1.226.465 | 1.656.520 | 7.574.832 | 7.630.489 |

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

c) Ganancia Operacional bruta (incluye consorcios): En el Cuadro 6 se presenta la distribución de la ganancia operacional bruta por segmento de negocios al 31 de marzo de 2023 y 2022, agregando en cada caso la participación correspondiente de Besalco y sus filiales en los resultados de consorcios (asociadas y negocios conjuntos) que no consolidan.

Cuadro 6: Ganancia operacional bruta por segmento

| 31-03-2023 | Obras Civiles | Inmobiliario | Proyectos de Inversión | Servicios de Maquinaria | Total |
|---|------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| Ganancia (pérdida) operacional bruta | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Ganancia bruta | 10.330.714 | 2.734.277 | 3.749.604 | 9.679.380 | 26.493.975 |
| Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos | (2.073.282) | 506.812 | 697.500 | - | (868.970) |
| Total Ganancia operacional | 8.257.432 | 3.241.089 | 4.447.104 | 9.679.380 | 25.625.005 |
| Participación relativa | 32,2% | 12,6% | 17,4% | 37,8% | 100,0% |

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

A marzo de 2023, 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 37,8% y Obras Civiles con un 32,2%.

d) Ganancia (o pérdida) de la controladora: En el Cuadro 7 se presentan las ganancias (o pérdidas) atribuibles a los propietarios de la controladora por cada segmento, así como también las atribuibles a participaciones no controladoras, al 31 de marzo de 2023 y 2022:

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

| 31-03-2023 | Obras Civiles | Inmobiliario | Proyectos de Inversión | Servicios de Maquinaria | Total |
|------------------------------------|---------------|--------------|------------------------|-------------------------|-----------|
| Ganancia (pérdida) atribuible a: | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ | M\$ |
| Propietarios de la controladora | (2.476.724) | 947.594 | 1.656.520 | 7.614.187 | 7.741.577 |
| Participaciones no controladoras | (350.604) | 278.871 | - | (39.355) | (111.088) |
| Resultado total ganancia (pérdida) | (2.827.328) | 1.226.465 | 1.656.520 | 7.574.832 | 7.630.489 |

| | | | | | |
|---|--------|-------|-------|-------|--------|
| Participación relativa del resultado controladora | -32,0% | 12,2% | 21,4% | 98,4% | 100,0% |
| Participación relativa del resultado total | -37,1% | 16,1% | 21,7% | 99,3% | 100,0% |

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

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

Al cierre de marzo de 2023, 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.

Para este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a marzo de 2023 totalizaron M\$92.050.689, registrando una disminución de 7,6% respecto de igual período del año 2022 que fue de M\$99.610.566.

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$8.257.432 a marzo 2023. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 32,2% sobre el total del consolidado, y se presenta mayor al porcentaje del año anterior que fue de 19,2% (Ver cuadro 6).

La pérdida neta atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 31 de marzo de 2023 a M\$2.476.724, mayor a la presentada el año anterior a igual periodo que fue de M\$1.910.587 (Ver cuadro 7).

Los resultados de las filiales que participan del segmento son mixtos, destacando la utilidad alcanzada por Besalco Construcciones y Besalco MD Montajes, a pesar de que se mantienen muchas de las dificultades y sobrecostos asociadas a la pandemia.

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de marzo de 2023 alcanzó a UF 14.21 millones, mayor al backlog en UF de diciembre 2022 en un 21%.

Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles y Edificación

| Área de negocios | 31-03-2023 | | | 31-12-2022 |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Duración menor a 12 meses M\$ | Duración mayor a 12 meses M\$ | TOTAL M\$ | TOTAL M\$ |
| Construcción | 252.074.000 | 161.738.000 | 413.812.000 | 319.360.000 |
| Montaje | 11.854.000 | - | 11.854.000 | 12.164.000 |
| Otras especialidades | 7.744.000 | 72.281.000 | 80.025.000 | 80.695.000 |
| Total | 271.672.000 | 234.019.000 | 505.691.000 | 412.219.000 |

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 marzo de 2023 registraron un aumento de un 34,5% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$44.352.399.

La ganancia operacional bruta de M\$9.679.380, presenta un aumento de 82,1% respecto del mismo período de 2022. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 37,8%, mayor al porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 31,4% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$7.614.187, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$4.828.909, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a marzo 2023 y 2022 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el cuarto trimestre con un aumento de ingresos de 34,5% respecto del año anterior y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 82,1% en su ganancia bruta. 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 marzo de 2023 totalizaron M\$21.695.596, registrando un aumento de 2,4% respecto a igual período de 2022 debido a la mayor escrituración del período.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$3.241.089, presentando una disminución de un 41,9% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 12,6% en marzo de 2023 y 33,0% en marzo de 2022 (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$947.594, de este segmento ha experimentado una disminución del 65,9% respecto de igual periodo del año anterior, y representa una participación relativa importante en el total consolidado a marzo de 2023 (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.

Producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos, la venta contable presenta valores similares respecto del resultado del periodo 2022. Los ingresos operacionales presentan un aumento (+2,4%) y los costos de venta aumentaron (+16,8%), la ganancia bruta disminuye (-44,8%). Parte importante del resultado se debe al incremento en los costos de operación de productos escriturados en el período, situación que se dio con más fuerza en Perú.

Respecto de la velocidad de venta de las casas, en Chile se presenta un aumento respecto del mismo período del año anterior, debido a una disminución en el stock disponible y una mayor venta en el primer trimestre de 2023, en cambio en la velocidad de venta de los departamentos se nota una leve disminución debido principalmente al aumento en el stock disponible. En Perú, la velocidad de venta de los departamentos del primer trimestre de 2023 versus el 2022 presenta una disminución básicamente debido a una menor venta asociada al ciclo de entrega. En general las unidades promesadas han disminuido generado principalmente por la mayor dificultad para obtener financiamiento por parte de los clientes.

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

a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial

Cuadro 9: Oferta actual y potencial

| Inmueble (Proyectos propios) | 31-03-2023 | | | | 31-03-2022 | |
|------------------------------|-------------------|------------|--------------------------------|------------|-------------------|------------|
| | Stock Disponible | | Stock potencial próx. 12 meses | | Stock disponible | |
| | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Nacional: | | | | | | |
| Casas | 3.304.357 | 31 | 16.164.289 | 33 | 9.060.745 | 71 |
| Departamentos | 28.836.452 | 188 | 29.768.850 | 50 | 19.029.791 | 87 |
| Internacional: | | | | | | |
| Casas | - | - | - | - | - | - |
| Departamentos | 3.534.431 | 80 | 24.668.821 | 497 | 2.526.054 | 43 |
| Otros | - | - | - | - | - | - |
| Total | 35.675.241 | 299 | 70.601.959 | 580 | 30.616.589 | 201 |

| Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios) | 31-03-2023 | | | | 31-03-2022 | |
|--|------------------|-----------|--------------------------------|-----------|------------------|------------|
| | Stock Disponible | | Stock potencial próx. 12 meses | | Stock disponible | |
| | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Nacional: | | | | | | |
| Casas | - | - | - | - | - | - |
| Departamentos | - | - | - | - | - | - |
| Internacional: | | | | | | |
| Casas | - | - | - | - | - | - |
| Departamentos | 336.443 | 14 | 145.696 | 90 | 509.219 | 198 |
| Total | 336.443 | 14 | 145.696 | 90 | 509.219 | 198 |

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

b) Información sobre potencial oferta futura

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

Cuadro 10: Permisos de edificación para futuros proyectos

| Permisos en Metros Cuadrados Proyectos propios | 31-03-2023 Mts2 | 31-03-2022 Mts2 |
|---|--------------------|--------------------|
| Nacional: | | |
| Casas | 37.935 | 26.786 |
| Departamentos | 10.185 | 10.185 |
| Internacional: | | |
| Casas | - | - |
| Departamentos | 243.363 | 58.057 |
| Total | 291.483 | 95.028 |

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

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

Cuadro 11: Backlog de proyectos en ejecución

| Backlog M\$ Proyectos Propios | 31-03-2023 M\$ | 31-03-2022 M\$ |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nacional: | | |
| Casas | 7.734.429 | 5.303.239 |
| Departamentos | 1.594.150 | 10.402.439 |
| Internacional: | | |
| Casas | - | - |
| Departamentos | 33.016.839 | 48.848.042 |
| Total | 42.345.418 | 64.553.720 |

Para el periodo del año 2023 se presenta una disminución en el backlog de los proyectos propios para los departamentos a nivel nacional y a nivel internacional, respecto a igual periodo del año anterior. Sin embargo, las casas a nivel nacional han experimentado un aumento, un aumento en los proyectos propios, comparado con mismo periodo del año anterior.

c) Información sobre la demanda

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

Cuadro 12: Unidades vendidas o facturadas

| Total Escriturado (Proyectos Propios) | Rango UF | 31-03-2023 | | 31-03-2022 | |
|--|---------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Nacional: | | | | | |
| Casas | 0 - 1.000 | - | - | - | - |
| | 1.001 - 2.000 | - | - | - | - |
| | 2.001 - 4.000 | 930.976 | 9 | 1.911.819 | 22 |
| | 4.001 - 6.000 | - | - | - | - |
| | 6.001 - 9.000 | - | - | - | - |
| | sobre 9.000 | 2.551.526 | 6 | 753.413 | 1 |
| Departamentos | 1.001 - 2.000 | - | - | - | - |
| | 2.001 - 4.000 | 1.733.777 | 16 | - | - |
| | 4.001 - 6.000 | 1.048.664 | 6 | 2.570.267 | 17 |
| | 6.001 - 9.000 | - | - | - | - |
| | sobre 9.000 | - | - | - | - |
| Locales | 2.001 - 4.000 | - | - | - | - |
| | sobre 4.000 | - | - | - | - |
| Otros (1) | 0 | 4.881.673 | - | 2.066.879 | - |
| Sub total | | 11.146.616 | 37 | 7.302.378 | 40 |
| Internacional: | | | | | |
| Casas | 0 - 1.000 | - | - | - | - |
| | 1.001 - 2.000 | - | - | - | - |
| | 2.001 - 4.000 | - | - | - | - |
| Departamentos | 1.001 - 2.000 | 6.182.358 | 140 | 9.660.905 | 213 |
| | 2.001 - 4.000 | - | - | - | - |
| | 4.001 - 6.000 | - | - | - | - |
| | 6.001 - 9.000 | - | - | - | - |
| | sobre 9.000 | - | - | - | - |
| Locales | 2.001 - 4.000 | - | - | - | - |
| | sobre 4.000 | - | - | - | - |
| Otros (1) | 0 | 4.366.622 | - | 4.221.554 | - |
| Subtotal | | 10.548.980 | 140 | 13.882.459 | 213 |
| Total | | 21.695.596 | 177 | 21.184.837 | 253 |

(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) | 31-03-2023 | | | | 31-03-2022 | | | |
| | Promesas | | Promesas Desistidas | | Promesas | | Promesas Desistidas | |
| | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Casas | 4.364.969 | 14 | 426.906 | 1 | 4.742.948 | 28 | 2.170.114 | 11 |
| Departamentos | 4.563.267 | 20 | - | - | 6.106.543 | 26 | 1.234.336 | 3 |
| Total | 8.928.236 | 34 | 426.906 | 1 | 10.849.491 | 54 | 3.404.450 | 14 |

| Internacional: | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|------------|---------------------|-----------|-------------------|------------|---------------------|-----------|
| Inmueble (Proyectos Propios) | 31-03-2023 | | | | 31-03-2022 | | | |
| | Promesas | | Promesas Desistidas | | Promesas | | Promesas Desistidas | |
| | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades | M\$ | Unidades |
| Casas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Departamentos | 15.516.043 | 345 | 2.225.451 | 52 | 13.980.714 | 350 | 2.210.842 | 55 |
| Total | 15.516.043 | 345 | 2.225.451 | 52 | 13.980.714 | 350 | 2.210.842 | 55 |

En el Cuadro 13, el monto y las unidades prometadas, corresponden a las promesas de compraventas firmadas durante el período terminado al 31 de marzo 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 departamentos también han disminuido respecto del mismo periodo del año anterior.

A nivel internacional, los montos y las unidades de promesas de departamentos han presentado una leve disminución respecto a igual periodo del año anterior. Las promesas desistidas de los departamentos a nivel internacional también han disminuido leve y consistentemente con el nivel de negociaciones 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 31-03-2023 | Meses para agotar stock al 31-03-2022 |
|-----------------------|--|--|
| Nacional: | | |
| Casas | 6,2 | 9,7 |
| Departamentos | 25,6 | 14,5 |
| Internacional: | | |
| Departamentos | 1,7 | 0,6 |

| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios | Meses para agotar stock al 31-03-2023 | Meses para agotar stock al 31-03-2022 |
|---|--|--|
| Internacional: | | |
| Departamentos | 1,6 | 11,2 |

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 los departamentos y una disminución en las casas, respecto a igual período del año anterior debido, principalmente, a un aumento en las unidades en stock para el primer caso y una disminución en las ventas mensuales del trimestre, respecto del mismo trimestre del año anterior.

A nivel internacional (Perú), se presenta una disminución del índice de los meses para agotar stock en los departamentos en proyectos en consorcios que se da, por una disminución en las unidades en stock.

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

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Meses para agotar Stock | 31-03-2023 |
|--------------------------------|-------------------|

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Meses para agotar Stock | 31-03-2022 |
|--------------------------------|-------------------|

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

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

| | | | | |
|--------------------------------|--------|--------|--------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Casas (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 31 |
| Total Ventas último trimestre | ene-23 | feb-23 | mar-23 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 6 | 4 | 5 | 15 |
| Promedio | | | | 5,0 |
| Meses para agotar stock | | | | 6,2 |

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

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Nacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 188 |
| Total Ventas último trimestre | ene-23 | feb-23 | mar-23 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 5 | 9 | 8 | 22 |
| Promedio | | | | 7,3 |
| Meses para agotar stock | | | | 25,6 |

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

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 80 |
| Total Ventas último trimestre | ene-23 | feb-23 | mar-23 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 44 | 33 | 63 | 140 |
| Promedio | | | | 46,7 |
| Meses para agotar stock | | | | 1,7 |

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

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

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

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|-----------------|
| Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (Unidades) | | | | |
| Unidades en Stock | | | | 14 |
| Total Ventas último trimestre | ene-23 | feb-23 | mar-23 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 4 | 14 | 8 | 26 |
| Promedio | | | | 8,7 |
| Meses para agotar stock | | | | 1,6 |

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

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

| Proyectos Propios | Velocidad de ventas al 31-03-2023 | Velocidad de ventas al 31-03-2022 |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Nacional: | | |
| Casas | 2,2 | 0,2 |
| Departamentos | 0,2 | 0,2 |
| Internacional: | | |
| Departamentos | 1,7 | 3,8 |

| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios | Velocidad de ventas al 31-03-2023 | Velocidad de ventas al 31-03-2022 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Internacional: | | |
| Departamentos | 3,6 | 15,6 |

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

Definiciones:

Velocidad de ventas: 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 del trimestre de 2023 respecto de igual periodo del año anterior.

El índice de la velocidad de ventas de departamentos de proyectos propios a nivel nacional se ha presentado sin variación, sin embargo, las ventas y el stock disponible han aumentado en forma proporcional manteniendo el mismo índice del periodo anterior.

A nivel internacional los departamentos de proyectos propios han experimentado una disminución debido a un aumento en el stock disponible.

A nivel internacional los departamentos de proyectos en consorcios han presentado una disminución producto de una disminución en las ventas mensuales del trimestre.

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

| Velocidad de Ventas | | | | | 31-03-2023 | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Proyectos Propios | | | | | Proyectos Propios | | | | |
| Nacional | | | | | Nacional | | | | |
| Ventas Casas (M\$) | | | | | Ventas Casas (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 3.304.357 | Stock Disponible | | | | 9.060.745 |
| Total Ventas último trimestre | ene-22 | feb-22 | mar-22 | Total Trimestre | Total Ventas último trimestre | ene-22 | feb-22 | mar-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 1.622.119 | 2.304.689 | 3.482.502 | 7.409.310 | Ventas mensuales | 1.054.440 | 620.468 | 552.475 | 2.227.383 |
| Velocidad de ventas | | | | 2,2 | Velocidad de ventas | | | | 0,2 |
| Nacional | | | | | Nacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | | Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 28.836.452 | Stock Disponible | | | | 19.029.791 |
| Total Ventas último trimestre | ene-22 | feb-22 | mar-22 | Total Trimestre | Total Ventas último trimestre | ene-22 | feb-22 | mar-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 492.920 | 1.522.011 | 2.550.016 | 4.564.947 | Ventas mensuales | 1.039.496 | 1.494.789 | 1.106.251 | 3.640.536 |
| Velocidad de ventas | | | | 0,2 | Velocidad de ventas | | | | 0,2 |
| Internacional | | | | | Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | | Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 3.534.431 | Stock Disponible | | | | 2.526.054 |
| Total Ventas último trimestre | ene-23 | feb-23 | mar-23 | Total Trimestre | Total Ventas último trimestre | ene-22 | feb-22 | mar-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 1.693.183 | 1.335.551 | 3.153.623 | 6.182.358 | Ventas mensuales | 2.084.186 | 1.060.866 | 6.515.853 | 9.660.905 |
| Velocidad de ventas | | | | 1,7 | Velocidad de ventas | | | | 3,8 |
| Proyectos a través de Sociedades o Consorcios | | | | | Proyectos a través de Sociedades o Consorcios | | | | |
| Internacional | | | | | Internacional | | | | |
| Ventas Departamentos (M\$) | | | | | Ventas Departamentos (M\$) | | | | |
| Stock Disponible | | | | 336.443 | Stock Disponible | | | | 509.219 |
| Total Ventas último trimestre | ene-23 | feb-23 | mar-23 | Total Trimestre | Total Ventas último trimestre | ene-22 | feb-22 | mar-22 | Total Trimestre |
| Ventas mensuales | 233.697 | 555.485 | 406.578 | 1.195.760 | Ventas mensuales | 1.322.060 | 2.476.255 | 4.126.037 | 7.924.352 |
| Velocidad de ventas | | | | 3,6 | Velocidad de ventas | | | | 15,6 |

Segmento de Proyectos de Inversión

En este segmento se agrupan las inversiones en concesiones de infraestructura y los proyectos de 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 actualmente cartera de desarrollo con 2 proyectos propios de centrales hidroeléctricas de pasada que totalizan 23,3 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 operacional respecto del mismo periodo del 2022; 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 respecto del desempeño operacional de 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\$15.543.341, registrando un aumento del 25,2% 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\$4.447.104 al 31 de marzo de 2023, con una participación relativa que representa un 17,4% de la ganancia operacional bruta consolidada, mayor al equivalente del año anterior a igual periodo que fue un 16,4% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presentada una utilidad en este segmento a marzo de 2023 de M\$1.656.520 que es un resultado mayor a la pérdida de M\$174.673 presentada a igual periodo del año anterior (Ver cuadro 7).

ANÁLISIS DE MERCADO

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

Informe de Macroeconomía y Construcción (MACH 63), enero 2023.

Proyecciones para la Construcción:

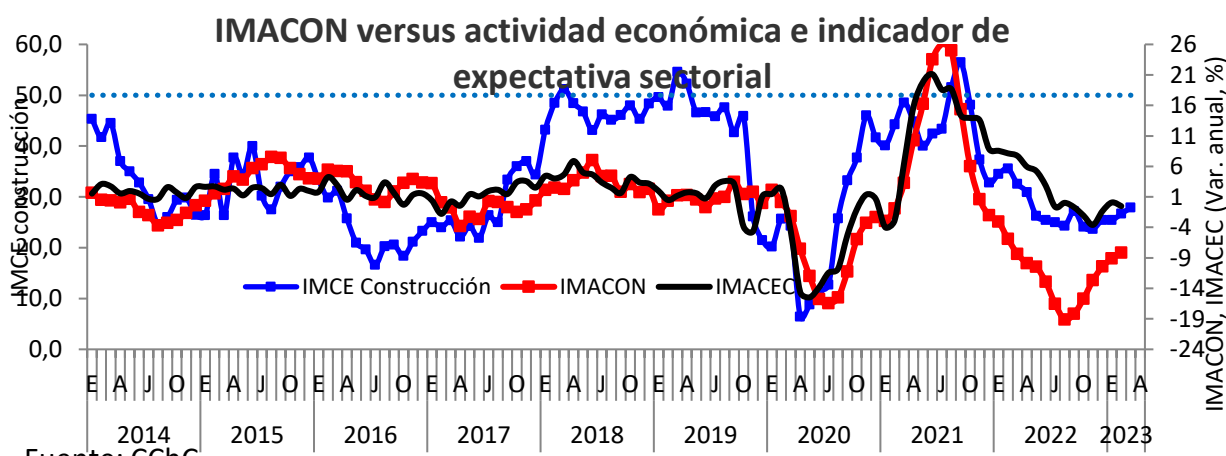
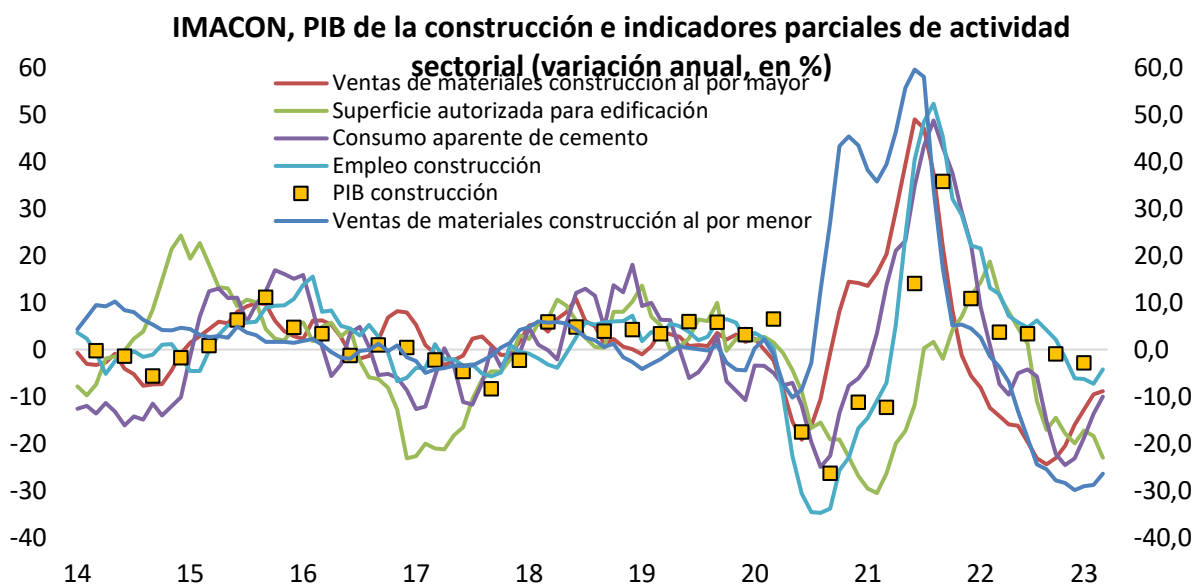
La inversión agregada de la economía sorprendió al alza en el tercer trimestre, impulsada mayormente por el componente maquinaria y equipos (M&E). El mejor desempeño de la inversión en energías renovables y otros eventos puntuales como la importación de vehículos de transporte, impactaron significativamente la dinámica de la formación bruta de capital fijo de la economía (FBCF), según las estadísticas al tercer trimestre de la CBC y Cuentas Nacionales del Banco Central.

La inversión en construcción exhibió un significativo mejor desempeño en el tercer trimestre respecto de lo previsto, en línea con el mayor avance tanto del presupuesto de obras públicas como de proyectos específicos del sector minero. La inversión sectorial aumentó 0,6% anual (2,9% trimestral desestacionalizado) durante el tercer trimestre de 2022, lo que contrasta con la caída previamente estimada en el Informe MACH 62.

El reciente mejor desempeño de sectores específicos de la construcción constituye un evento puntual, ya que el set de variables económicas relevantes anticipan un escenario negativo para la inversión de corto y mediano plazo. Si bien en 2022 el ritmo de ejecución del presupuesto de obras públicas y el avance de las obras de ingeniería en etapas finales de proyectos mineros resultaron significativamente mayor a lo esperado, las perspectivas de corto y mediano plazo para la inversión sectorial continúan siendo desalentadoras. Por una parte, el continuo deterioro de las expectativas empresariales – medido por el IMCE sectorial y encuestas a empresas socias de la CChC – anticipa un escenario más negativo para la industria de la construcción en 2023. Asimismo, las tasas de interés de largo plazo (tasa de créditos en UF para la vivienda y BCU10), que incluyen el riesgo sistemático en su composición, siguen siendo elevadas respecto de sus patrones de comportamiento histórico. Por otra parte, las condiciones de acceso al crédito a empresas constructoras e inmobiliarias – basado en la encuesta de créditos bancarios – se mantienen restrictivas, en línea con el retiro del estímulo monetario por parte del Banco Central para el control de la inflación. Por último, si bien la normalización de la cadena de suministros global ha contribuido a que los indicadores de precios para la construcción (obras de infraestructura y obras de edificación en altura y extensión) exhiban menores tasas de crecimiento anual respecto de lo observado meses atrás, el alza de los precios sigue superando largamente a sus respectivos promedios históricos y al crecimiento de la UF. En efecto, las empresas del rubro continúan enfrentando elevados costos de construcción en sus procesos productivos. De hecho, la importante depreciación del tipo de cambio real (TCR) observada durante el tercer trimestre de 2022 (8,9% anual) da cuenta del persistente encarecimiento de las internaciones de insumos y materiales de construcción.

Indicadores del IMACOM:

| Resultados febrero 2023 | | | |
|---|----------------------------|-------------|-------------|
| INDICADOR | Cambios en 12 meses (en %) | | |
| | feb-22 | ene-23 | feb-23 |
| Empleo Sectorial | 13,1 | -7,3 | -4,2 |
| Venta de materiales al por mayor | -12,4 | -9,5 | -8,9 |
| Venta de materiales al por menor | -1,4 | -28,8 | -26,4 |
| Permisos de edificación no habitacional | 18,8 | -18,4 | -23,0 |
| Permisos de edificación habitacional | 0,9 | -13,7 | -10,0 |
| IMACON | -5,9 | -9,1 | -8,2 |



- **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, 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.

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 12,8% del total de activos consolidados de Besalco al 31 de marzo de 2023. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que en su matriz Besalco S.A.

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

En el Cuadro 16 se muestra la importancia relativa en los resultados operacionales al 31 de marzo de 2023, que se generaron en moneda extranjera, y que corresponden a las filiales en Chile Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA, Empresa Eléctrica Portezuelo SpA, Empresa Eléctrica el Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Digua SpA, Besalco Transmisión SpA y a la filial Besco S.A.C. en Perú:

Cuadro 16: Importancia relativa de resultados en moneda extranjera

| Estado de resultados | Moneda Nacional | | Moneda Extranjera | | Total | |
|------------------------------------|-----------------|-------|-------------------|-------|---------------|-------|
| | M\$ | % | M\$ | % | M\$ | % |
| 31-03-2023 | | | | | | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 147.692.248 | 85,06 | 25.949.777 | 14,94 | 173.642.025 | 100,0 |
| Costo de ventas | (127.245.728) | 86,48 | (19.902.322) | 13,53 | (147.148.050) | 100,0 |
| Ganancia bruta | 20.446.520 | 77,17 | 6.047.455 | 22,83 | 26.493.975 | 100,0 |