

Análisis Razonado

Besalco S.A. y Filiales

Al 30 de septiembre de 2023



 Foco Estratégico

Nuestro propósito es hacer las cosas bien, contribuyendo al **desarrollo** y **calidad de vida** de nuestros trabajadores y de todos con quienes nos relacionamos; construyendo **vínculos** de largo plazo, basados en la confianza, el respeto y el buen trato.

Contenido

RESUMEN EJECUTIVO.....	4
RESEÑA DEL NEGOCIO.....	6
ESTADO DE RESULTADOS.....	7
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	9
Activos:	9
Pasivos:	10
Índices Financieros	12
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	15
ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS.....	18
Visión general de los resultados por segmento.....	18
Segmento de Obras Civiles y Construcciones.....	22
Segmento de Servicios de Maquinarias.....	24
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	25
Segmento de Proyectos de Inversión.....	34
ANÁLISIS DE MERCADO.....	36

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 30 de septiembre 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\$619.641.141, mostrando un aumento de 16,0% respecto del valor acumulado a septiembre del año 2022, lo que se explica por un mayor dinamismo en todos los segmentos tanto en Chile como en Perú.

El resultado atribuible a la controladora alcanzó los M\$30.127.886, valor que supera en un 62,4% los M\$18.554.234 del cierre al tercer trimestre de 2022, y que se explica por los mejores resultados de la mayoría de las filiales del grupo, destacando especialmente el desempeño de Besalco Maquinarias, Besalco Montajes, y Besco (Perú).

Estos incrementos generaron una mejora de los índices de rentabilidad de la Compañía, alcanzando así un margen neto atribuible a los propietarios de la controladora de 4,9% al tercer trimestre de 2023, superior al 3,5% de igual período del año anterior.

Este mejor resultado impactó positivamente al Ebitda, que a septiembre de 2023 alcanzó los M\$107.770.053, valor que es un 37,5% superior a los M\$78.391.639 del mismo período del año anterior, con mejoras en casi todas las áreas de negocio. Por el mismo motivo, el margen Ebitda alcanzó un 17,4%, superando el 14,7% alcanzado al tercer trimestre del año 2022.

Todo lo anterior, generó una mejora en los índices financieros, entre los que cabe destacar una sólida posición de liquidez, con un capital de trabajo de M\$140.329.225 y una disminución de un 0,4% de la deuda financiera respecto a septiembre de 2022, alcanzando los M\$360.104.822. lo cual se produce a pesar de los mayores niveles de actividad de la compañía.

De la misma forma se impactan positivamente los índices de endeudamiento respecto a diciembre del 2022, en efecto, la deuda financiera neta/patrimonio disminuye de 1,0 a 0,93 y la Deuda Financiera /Ebitda anualizado pasa de 2,76 a 2,71 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 87,8%, valor que se compara positivamente con el 82,8% de septiembre de 2022, explicado principalmente por la disminución de la deuda corporativa.

En relación con el monto de los contratos pendientes de ejecución, también llamado Backlog, al cierre de septiembre alcanzó los 31,6 millones de UF, valor que es un 6,4% inferior al del año anterior a la misma fecha. Respecto a este tema, es destacable, que a pesar de las difíciles condiciones económicas y de inversión que muestra el país, y al importante consumo del Backlog generado por el aumento en la facturación, la empresa

ha logrado mantener un nivel de backlog en los máximos históricos. Igualmente destacable, es el hecho que durante el último período se ha notado un aumento en el número de licitaciones que hemos sido invitados por diversos clientes.

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

- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando un buen desempeño, cerrando al tercer trimestre con un aumento de ingresos de un 23,4% 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 31,9% en su utilidad final.
- **Obras Civiles:** el segmento incrementa su nivel de actividad, con respecto al año anterior en un 13,9%, producto de la base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. Los resultados atribuibles a la controladora, de las filiales que participan del segmento alcanzan los M\$6.216.799 respaldados por resultados positivos en todas las empresas del segmento.
- **Inmobiliario:** Los ingresos acumulados a septiembre de 2023 han aumentado un 30,1% respecto al periodo anterior, sin perjuicio que los cierres de negocios muestran un escenario muy distinto entre Chile y Perú. En la filial Besco en Perú los cierres de negocios se han mantenido estables y con un aumento al final del tercer trimestre. A nivel local los cierres han disminuido en forma importante y sin perjuicio de lo anterior, de manera conjunta se presentan utilidades netas para la controladora por M\$8.299.917.
- **Proyectos de Inversión:** Este segmento presenta mayores ingresos y resultados, que al mismo periodo del año anterior. Los ingresos aumentaron un 68,4% y el 2023 presenta una pérdida de M\$1.902.119. El sector de Concesiones sigue afectado por el mal desempeño de los estacionamientos tanto en Santiago, como en Viña del Mar, los que aún no recuperan los ingresos previos a la pandemia. 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, y el avance de los contratos de construcción de líneas de transmisión y subestaciones, aun cuando al final del mes de junio se reconoció una pérdida de M\$1.351.449 por el siniestro (inundación) que afectó a las centrales los Hierros I y II.

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 Maquinaria, 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 estos, 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 30 de septiembre de 2023 y 2022.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados	30-09-2023 M\$	30-09-2022 M\$	Variación Septiembre '23 - Septiembre '22	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	619.641.141	534.048.453	85.592.688	16,0%
Costo de Ventas	(524.644.318)	(470.742.820)	(53.901.498)	11,5%
Ganancia bruta	94.996.823	63.305.633	31.691.190	50,1%
Gasto de administración	(24.779.592)	(20.346.417)	(4.433.175)	21,8%
Ingresos financieros	3.589.687	1.668.847	1.920.840	115,1%
Costos financieros	(21.103.499)	(14.047.748)	(7.055.751)	50,2%
Otras ganancias o (pérdidas)	890.414	(103.521)	993.935	-960,1%
Resultado antes de impuesto	53.593.833	30.476.794	23.117.039	75,9%
Impuesto	(19.135.493)	(8.923.217)	(10.212.276)	114,4%
Resultado total	34.458.340	21.553.577	12.904.763	59,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	30.127.886	18.554.234	11.573.652	62,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	4.330.454	2.999.343	1.331.111	44,4%
Ganancia (pérdida)	34.458.340	21.553.577	12.904.763	59,9%

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

Índices de Rentabilidad	30-09-2023	30-09-2022
Estado de Resultados:		
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	15,3%	11,9%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	4,0%	3,8%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	11,3%	8,0%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	5,6%	4,0%
Atribuible a los propietarios de la Controladora:		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	4,9%	3,5%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	11,2%	8,0%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a septiembre de 2023 fue de M\$30.127.886, valor que supera en un 62,4% los M\$18.554.234 del cierre de septiembre 2022. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 4,9% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 11,2%. Este aumento en la rentabilidad del período se explica principalmente por la mejora en los márgenes del segmento de Servicio de Maquinaria, Inmobiliario y Proyectos de Inversión.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$619.641.141, mostrando un aumento del 16,0% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 11,5%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$31.691.190 en la ganancia bruta, equivalente a un aumento de 50,1%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 4,0% a septiembre de 2023, mayor al porcentaje de 3,8% anotado a septiembre de 2022.

El Ebitda, a septiembre del 2023 llegó a M\$107.770.053, valor que es un 37,5% superior a los M\$78.391.639 del mismo periodo del año anterior. Por su parte, el Margen Ebitda alcanzó al 17,4%, valor que es mayor al 14,7% del mismo período del año anterior.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

Al tercer trimestre del año 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 Perú, permitiendo alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$619.641.141 con un incremento del 16,0% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior. Los mejores resultados consolidados se explican porque la gran mayoría de las filiales del grupo han mejorado sus resultados, destacando especialmente el desempeño de Besalco Maquinarias, Besalco Montajes, Besalco Construcciones y Besco (Perú).

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

En el Cuadro 3 se presenta un resumen comparativo de los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

Cuadro 3: Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera	30-09-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación Septiembre - Diciembre	
			M\$	%
Activos Corrientes	622.254.248	584.214.539	38.039.709	6,5%
Activos No Corrientes	463.880.190	446.021.038	17.859.152	4,0%
Total Activos	1.086.134.438	1.030.235.577	55.898.861	5,4%
Pasivos Corrientes	481.925.023	479.492.976	2.432.047	0,5%
Pasivos No Corrientes	307.654.559	285.814.252	21.840.307	7,6%
Total Pasivos	789.579.582	765.307.228	24.272.354	3,2%
Patrimonio Neto Controladora	283.117.334	253.638.638	29.478.696	11,6%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	13.437.522	11.289.711	2.147.811	19,0%
Total Pasivos y Patrimonio	1.086.134.438	1.030.235.577	55.898.861	5,4%

Las principales variaciones entre el 30 de septiembre 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 un aumento de un 6,5% 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\$	-13.893.619
Disminución	de Otros activos financieros corrientes	de M\$	-729.411
Aumento	de Otros Activos No Financieros, Corriente	de M\$	5.155.254
Disminución	de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M\$	-14.234.521
Aumento	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	de M\$	31.651.770
Aumento	de Inventarios	de M\$	34.553.889
Aumento	de Activos por impuestos corrientes	de M\$	287.930
Disminución	de Activos clasificados como mantenidos para la venta	de M\$	-4.751.583

b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 4,0%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

Aumento	de Otros activos financieros no corrientes	de M\$	985.952
Aumento	de Otros activos no financieros no corrientes	de M\$	952.424
Aumento	de Cuentas por cobrar no corrientes	de M\$	348.590
Disminución	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	de M\$	-2.696.273
Disminución	de Inventario no corriente	de M\$	-3.421.247
Disminución	de Inversiones contabilizadas utilizando método de la participación	de M\$	-245.744

Disminución	de	Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M\$	-1.297.089
Aumento	de	Plusvalía	de M\$	1.778.750
Aumento	de	Propiedades, Planta y Equipo	de M\$	20.377.052
Aumento	de	Propiedad de inversión	de M\$	115.570
Aumento	de	Activos por impuestos diferidos	de M\$	961.167

Pasivos:

a) **Los Pasivos Corrientes** incluyen créditos de corto plazo para capital de trabajo, contratos de arrendamiento financiero (leasing), créditos asociados a nuevos proyectos y anticipos de clientes por obras en desarrollo. Todo lo anterior experimentó un aumento de 0,5%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Disminución	de	Otros pasivos financieros corrientes	de M\$	-2.183.860
Aumento	de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M\$	46.648.616
Aumento	de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M\$	2.022.888
Disminución	de	Otras provisiones a corto plazo	de M\$	-271.520
Disminución	de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M\$	-9.474.229
Aumento	de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	1.179.161
Disminución	de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M\$	-35.489.009

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron un aumento de 7,6%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

Disminución	de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M\$	-1.909.570
Aumento	de	Pasivos no corrientes	de M\$	2.396.976
Aumento	de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M\$	1.571.523
Aumento	de	Otras provisiones a largo plazo	de M\$	6.302.229
Aumento	de	Pasivo por impuestos diferidos	de M\$	2.313.640
Disminución	de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	-91.756
Aumento	de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M\$	11.257.265

c) **La variación del patrimonio neto de controladora**, correspondiente a un aumento del 11,6%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$30.127.886, una distribución de un dividendo provisorio por M\$1.731.341 y la variación positiva en otras reservas por M\$1.082.151 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 cuentas por pagar de la operación. Como un hecho importante, cabe mencionar que, durante el primer semestre de 2023, la Sociedad pagó una cuota (capital e intereses) del Bono serie B por un monto equivalente a UF351.213,2 y al cierre de septiembre de 2023 se ha pagado una nueva cuota (capital más intereses) equivalente a UF346.743,2 del Bono serie B. Así también en enero y julio de 2023 se han efectuado pagos de dos cuotas del Bono serie A (capital más intereses) por un total equivalente a UF 168.900.-

- 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 del periodo transcurrido del año 2023.
- La principal variación de los inventarios se presenta 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. Adicionado al reconocimiento de los efectos climatológicos que provocaron un siniestro de inundación en dos centrales de energía.
- El aumento de plusvalía se genera por la adquisición de mayor porcentaje de inversión en sociedades del segmento de proyectos de inversión (concesiones).
- El aumento de los pasivos financieros corrientes se explica por el traspaso de deuda de largo plazo al corto plazo y la obtención 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.
- Las cuentas por pagar comerciales han aumentado producto de la mayor actividad y los otros pasivos no financieros disminuyeron producto del consumo de los anticipos entregados por los clientes y por el pago del dividendo por distribución de utilidades provisionado a diciembre de 2022.
- 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, más el traspaso al corto plazo de la deuda correspondiente de los bonos.
- Los otros pasivos no financieros no corrientes han aumentado producto de nuevos anticipos de nuevos proyectos recibidos principalmente en 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 2023, 31 de diciembre de 2022 y 30 de septiembre de 2022.

Cuadro 4: Índices Financieros

Índices Financieros		30-09-2023	31-12-2022	30-09-2022
Liquidez Corriente (veces)		1,3	1,2	1,2
Razón Ácida (veces)		0,9	0,9	0,7
Razón de Endeudamiento (veces)		2,8	3,1	3,1
Deuda/Patrimonio neto (veces)		2,8	3,0	3,1
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,2	1,4	1,4
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		0,9	1,0	1,1
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		61,0%	62,7%	61,2%
Pasivos No Corrientes		39,0%	37,3%	38,8%
Margen operacional sobre ingresos		11,3%	11,6%	8,0%
Gastos Administración sobre Ingresos		4,0%	3,9%	3,8%
Margen Ebitda		17,4%	16,8%	14,7%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		4,9%	5,2%	3,5%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		11,2%	17,3%	8,0%
Rentabilidad del Activo (*)		2,8%	4,1%	1,9%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		7,1%	9,7%	4,7%
Retorno de Dividendos por acción (*)		3,9%	4,8%	3,8%
Ganancia por acción	\$	52	70	32
Valor libro de acción	\$	491	440	433
Capital de Trabajo	M\$	140.329.225	104.721.563	87.603.954
EBITDA	M\$	107.770.053	131.857.174	78.391.639

(*) 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 septiembre, se trata de indicadores o valores calculados por el período de nueve 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 2023, presentan una concentración del 61,0% en el corto plazo, cifra similar al 61,2% del mismo período del ejercicio anterior, explicado por una disminución de los pasivos financieros corrientes, principalmente por Besalco S.A. y Besalco Inmobiliaria y un aumento de los pasivos financieros no corrientes, principalmente por Besalco Maquinarias

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 30 de septiembre de 2023 alcanzó M\$360.104.822, lo que implica una disminución de un 0,4% respecto a septiembre de 2022. De este total, M\$213.368.295, equivalente a un 59,3%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 87,8% de la deuda financiera total al 30 de septiembre de 2023 se encuentra respaldada por proyectos.

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

El margen operacional sobre los ingresos representa un 11,3% en septiembre de 2023, un 11,6% en diciembre 2022 y un 8,0% en septiembre de 2022. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 4,0%, cuyo porcentaje es mayor al 3,9% de diciembre 2022 y al de septiembre de 2022 que presentaba un porcentaje del 3,8%.

El capital de trabajo que a septiembre de 2023 alcanza los M\$140.329.225, presenta un aumento del 34,0% respecto a diciembre de 2022, donde alcanzó los M\$104.721.563.

El mejor resultado impactó positivamente al Ebitda, que a septiembre de 2023 alcanzó los M\$107.770.053, valor que es un 37,5% superior a los M\$78.391.639 del mismo período del año anterior, con mejoras en casi todos los segmentos. Por lo mismo, el margen Ebitda fue de 17,4%, superando el 14,7% alcanzado en el tercer trimestre del año 2022.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 30 de septiembre de 2023, el equivalente a MMUF 31,6; valor que es un 6,4% inferior 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 lo transcurrido del año 2023 y en el 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	30-09-2023 M\$	30-09-2022 M\$	Variación	
			Septiembre '23 - Septiembre '22	
			M\$	%
Actividades de operación	59.403.884	60.397.481	(993.597)	-1,6%
Actividades de Inversión	6.893.046	20.960.994	(14.067.948)	-67,1%
Actividades de Financiación	(80.190.549)	(72.662.257)	(7.528.292)	10,4%
Flujo neto del periodo	(13.893.619)	8.696.218	(22.589.837)	-259,8%

a) Actividades de operación:

La compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$59.403.884 al 30 de septiembre de 2023, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$685.831.628, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$452.020.094, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$166.281.800, impuestos a las ganancias pagados por M\$13.239.232 y otras entradas netas por actividades de operación de M\$5.113.382.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- La variación respecto de igual periodo del año anterior corresponde a la obtención de flujos de actividades de la operación que se originan principalmente por la recuperación o cobro de la facturación del periodo, 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.
- El incremento en el pago a proveedores fue proporcionalmente mayor al cobro de clientes, lo que origina esta variación negativa del flujo de la actividad de operación respecto al periodo anterior.

b) Actividades de inversión:

El flujo positivo de actividades de inversión por M\$6.893.046 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$39.827.579 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$42.716.178, otros pagos para adquirir participaciones en negocios

conjuntos por M\$2.603.307, cobro a entidades relacionadas por M\$2.084.547, otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos por M\$1.807.093 dividendos recibidos por M\$1.336.929 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$1.379.185.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Principalmente se origina por la adquisición de equipos y maquinaria para nuevos contratos mineros y renovación de equipos, principalmente en el segmento servicio de maquinarias.
- La variación positiva respecto al periodo anterior se explica por un mayor importe procedente de las compras de equipos y maquinarias como parte de la renovación periódica de éstas.
- Se efectuaron compras de participaciones menores de inversiones en negocios conjuntos de concesiones y construcciones.
- Obtención de flujos producto de recuperación de cuentas por cobrar de empresas relacionadas y de recepción de dividendos.

c) Actividades de financiamiento:

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$80.190.549 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$73.570.439, préstamos de entidades relacionadas por M\$10.614.284, el pago de préstamos por M\$102.742.658, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$38.897.935; pago de intereses por M\$10.912.698, pago de dividendos por M\$14.313.555 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$2.491.574.

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 hechos importantes, cabe mencionar que el 31 de marzo y el 29 de septiembre de 2023 la Sociedad pagó dos cuotas del Bono serie B por un monto equivalente (capital e intereses) a UF351.213 y UF346.743, respectivamente. Así también, el 20 de enero y el 20 de julio de 2023 se pagaron las cuotas del Bono serie A por un monto equivalente (capital e intereses) a UF85.340 y UF83.560, respectivamente.
- 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.

- En abril y agosto se han distribuido dividendos, como parte de la política de dividendos de la sociedad.

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, 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 2023 y 2022 que son utilizados para analizar la gestión del negocio, antes de las eliminaciones de las transacciones entre empresas relacionadas, que son consideradas en la consolidación:

30-09-2023	Obras	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	Subtotal	Eliminaciones	30-09-2023
Estado de resultados	Civiles	Inmobiliario	de Inversión	Maquinaria	M\$	M\$	Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	358.847.980	92.135.861	73.178.804	140.950.033	665.112.678	(45.471.537)	619.641.141
Costo de ventas	(310.925.864)	(69.331.261)	(61.855.435)	(117.197.102)	(559.309.662)	34.665.344	(524.644.318)
Ganancia bruta	47.922.116	22.804.600	11.323.369	23.752.931	105.803.016	(10.806.193)	94.996.823
Costos de distribución	-	(3.579.308)	-	-	(3.579.308)	3.579.308	-
Gasto de administración	(20.079.749)	(5.322.662)	(4.749.424)	(1.970.994)	(32.122.829)	7.343.237	(24.779.592)
Otras ganancias (pérdidas)	1.641.631	564.819	(755.378)	4.466.879	5.917.951	(116.352)	5.801.599
Ingresos financieros	5.640.780	579.368	238.437	2.069.057	8.527.642	(4.937.955)	3.589.687
Costos financieros	(10.594.119)	(2.136.172)	(8.151.495)	(5.159.668)	(26.041.454)	4.937.955	(21.103.499)
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(6.324.675)	2.091.872	1.322.755	(1.075)	(2.911.123)	(98.573)	(3.009.696)
Diferencias de cambio	(404.585)	88.581	497.281	160.407	341.684	-	341.684
Resultado por unidades de reajuste	(1.064.647)	(41.885)	(1.586.610)	449.969	(2.243.173)	-	(2.243.173)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	16.736.752	15.049.213	(1.861.065)	23.767.506	53.692.406	(98.573)	53.593.833
Gasto por impuestos a las ganancias	(8.242.942)	(4.477.224)	(40.025)	(6.375.302)	(19.135.493)	-	(19.135.493)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	8.493.810	10.571.989	(1.901.090)	17.392.204	34.556.913	(98.573)	34.458.340
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	8.493.810	10.571.989	(1.901.090)	17.392.204	34.556.913	(98.573)	34.458.340
Ganancia (pérdida), atribuible a:							
Propietarios de la controladora	6.216.799	8.299.917	(1.902.119)	17.513.289	30.127.886	-	30.127.886
Participaciones no controladoras	2.277.011	2.272.072	1.029	(121.085)	4.429.027	(98.573)	4.330.454
Ganancia (pérdida)	8.493.810	10.571.989	(1.901.090)	17.392.204	34.556.913	(98.573)	34.458.340

30-09-2022	Obras	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	Subtotal	Eliminaciones	30-09-2022
Estado de resultados	Civiles		de Inversión	Maquinaria			Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	315.090.031	70.798.269	43.450.520	114.244.586	543.583.406	(9.534.953)	534.048.453
Costo de ventas	(286.739.460)	(55.801.326)	(32.642.482)	(96.543.078)	(471.726.346)	983.526	(470.742.820)
Ganancia bruta	28.350.571	14.996.943	10.808.038	17.701.508	71.857.060	(8.551.427)	63.305.633
Costos de distribución	-	(2.797.591)	-	-	(2.797.591)	2.797.591	-
Gasto de administración	(13.484.157)	(5.846.632)	(4.827.875)	(2.022.841)	(26.181.505)	5.835.088	(20.346.417)
Otras ganancias (pérdidas)	(230.491)	278.845	758.596	3.512.270	4.319.220	(81.252)	4.237.968
Ingresos financieros	1.717.155	336.103	75.865	623.670	2.752.793	(1.083.946)	1.668.847
Costos financieros	(6.909.680)	(923.967)	(4.860.577)	(2.437.470)	(15.131.694)	1.083.946	(14.047.748)
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	1.325.796	3.301.703	897.251	115.406	5.640.156	(2.247.617)	3.392.539
Diferencias de cambio	121.728	(225.211)	430.286	(41.060)	285.743	-	285.743
Resultado por unidades de reajuste	(3.006.900)	(460.281)	(5.058.439)	505.849	(8.019.771)	-	(8.019.771)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	7.884.022	8.659.912	(1.776.855)	17.957.332	32.724.411	(2.247.617)	30.476.794
Gasto por impuestos a las ganancias	(2.191.340)	(1.148.451)	(773.697)	(4.809.729)	(8.923.217)	-	(8.923.217)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas	5.692.682	7.511.461	(2.550.552)	13.147.603	23.801.194	(2.247.617)	21.553.577
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	5.692.682	7.511.461	(2.550.552)	13.147.603	23.801.194	(2.247.617)	21.553.577
Ganancia (pérdida), atribuible a:							
Propietarios de la controladora	(814.738)	8.643.821	(2.557.541)	13.282.692	18.554.234	-	18.554.234
Participaciones no controladoras	6.507.420	(1.132.360)	6.989	(135.089)	5.246.960	(2.247.617)	2.999.343
Ganancia (pérdida)	5.692.682	7.511.461	(2.550.552)	13.147.603	23.801.194	(2.247.617)	21.553.577

Respecto a igual periodo del año anterior, para todos los segmentos, los resultados de gestión presentan incrementos en la ganancia bruta, siendo el segmento de obras civiles el que se presenta con una mayor participación relativa.

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 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

30-09-2023	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional							
Ganancia bruta	47.922.116	22.804.600	11.323.369	23.752.931	105.803.016	(10.806.193)	94.996.823
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(6.324.675)	2.091.872	1.322.755	(1.075)	(2.911.123)	(98.573)	(3.009.696)
Total Ganancia operacional	41.597.441	24.896.472	12.646.124	23.751.856	102.891.893	(10.904.766)	91.987.127
Participación relativa	40,4%	24,2%	12,3%	23,1%	100,0%		

30-09-2022	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional							
Ganancia bruta	28.350.571	14.996.943	10.808.038	17.701.508	71.857.060	(8.551.427)	63.305.633
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	1.325.796	3.301.703	897.251	115.406	5.640.156	(2.247.617)	3.392.539
Total Ganancia operacional	29.676.367	18.298.646	11.705.289	17.816.914	77.497.216	(10.799.044)	66.698.172
Participación relativa	38,3%	23,6%	15,1%	23,0%	100,0%		

A septiembre 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 23,1%, Inmobiliario 24,2% y Obras Civiles con un 40,4%.

d) Ganancia (o pérdida) de la controladora: En el Cuadro 7 se presentan las ganancias (o pérdidas) atribuibles a los propietarios de la controladora por cada segmento, así como también las atribuibles a participaciones no controladoras, al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

30-09-2023	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	6.216.799	8.299.917	(1.902.119)	17.513.289	30.127.886	-	30.127.886
Participaciones no controladoras	2.277.011	2.272.072	1.029	(121.085)	4.429.027	(98.573)	4.330.454
Resultado total ganancia (pérdida)	8.493.810	10.571.989	(1.901.090)	17.392.204	34.556.913	(98.573)	34.458.340

Participación relativa sobre resultado controladora	20,6%	27,5%	-6,3%	58,1%	100,0%
Participación relativa resultado total	24,6%	30,6%	-5,5%	50,3%	100,0%

30-09-2022	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	(814.738)	8.643.821	(2.557.541)	13.282.692	18.554.234	-	18.554.234
Participaciones no controladoras	6.507.420	(1.132.360)	6.989	(135.089)	5.246.960	(2.247.617)	2.999.343
Resultado total ganancia (pérdida)	5.692.682	7.511.461	(2.550.552)	13.147.603	23.801.194	(2.247.617)	21.553.577

Participación relativa sobre resultado controladora	-4,4%	46,6%	-13,8%	71,6%	100,0%
Participación relativa resultado total	23,9%	31,6%	-10,7%	55,2%	100,0%

Al cierre de septiembre 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

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.



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 septiembre de 2023 totalizaron M\$358.847.980, registrando un aumento de 13,9% respecto de igual período del año 2022 que fue de M\$315.090.031, producto de la base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos.

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$41.597.441 a septiembre 2023. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 40,4% sobre el total del consolidado, y se presenta un poco mayor al porcentaje del año anterior que fue de 38,3% (Ver cuadro 6).

El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 30 de septiembre de 2023 a una utilidad de M\$6.216.799, mayor al resultado presentado el año anterior que fue una pérdida de M\$814.738 (Ver cuadro 7).

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, sumado al aporte negativo de las participaciones en asociadas y negocios conjuntos han logrado revertir el resultado negativo del año anterior.

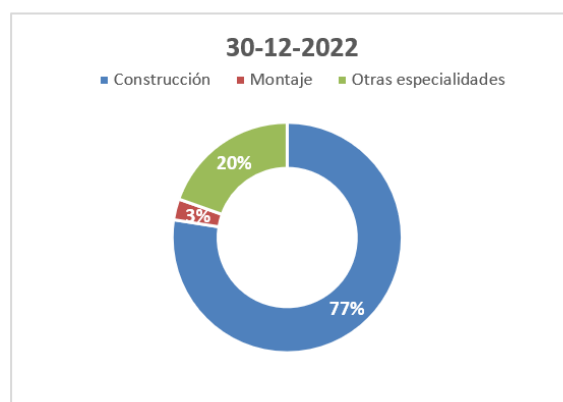
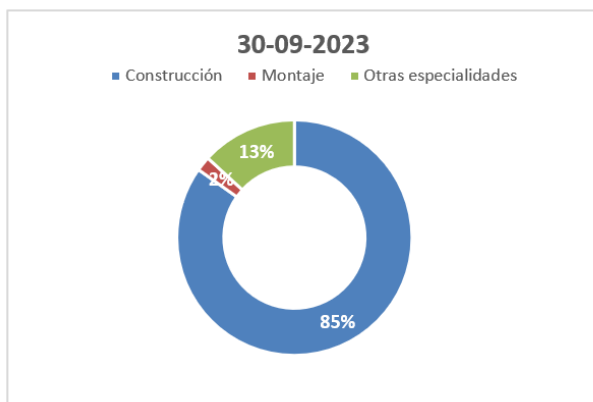
En el resultado de este segmento se destaca la utilidad alcanzada por Besalco Construcciones y Besalco MD Montajes.

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de junio de 2023 alcanzó a UF 13,52 millones, mayor al backlog en UF de diciembre 2022 en un 15,16%.

Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles y Edificación

Área de negocios	30-09-2023			31-12-2022
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	84.961.640	330.027.681	414.989.320	319.360.000
Montaje	9.861.696	0	9.861.696	12.164.000
Otras especialidades	25.389.044	39.142.209	64.531.253	80.695.000
Total	120.212.379	369.169.890	489.382.269	412.219.000

Concentración del Backlog de Obras Civiles y Edificación



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 2023 registraron un aumento de un 23,4% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$140.950.033.

La ganancia operacional bruta de M\$23.751.856, presenta un aumento de 33,3% respecto del mismo período de 2022. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 23,1%, manteniéndose en los niveles de porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 23,0% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$17.513.289, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$13.282.692, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a septiembre 2023 y 2022 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el tercer trimestre con un aumento de ingresos de 23,4% respecto del año anterior, y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 33,3% en su ganancia bruta. Una mayor eficiencia y el volumen por venta de activos fijos le permitió generar un aumento de 31,9% en la utilidad final. Se mantienen muy buenas expectativas dado el nivel de backlog e indicadores operacionales para este segmento.

Segmento de Desarrollo Inmobiliario

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.



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 2023 totalizaron M\$92.135.861, registrando un aumento de 30,1% respecto a igual período de 2022 debido a la mayor escrituración y entrega del período originado principalmente en Perú.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$24.896.472, presentando un aumento de un 36,1% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 24,2% en septiembre de 2023 y 23,6% en septiembre de 2022 (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$8.299.917, de este segmento ha experimentado una disminución del 4,0% respecto de igual periodo del año anterior, y representa una participación relativa importante en el total consolidado a septiembre de 2023 (Ver cuadro 7).

Producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos, la venta contable presenta un aumento respecto del resultado del periodo 2022. Los ingresos operacionales presentan un aumento de 30,1%, los costos de venta aumentaron 24,4% y la ganancia bruta aumenta 52,1%.

El Segmento Inmobiliario, comercialmente ha tenido comportamientos distintos en Chile y el Perú. Parte importante del resultado se debe al incremento en los ingresos de operación de productos escriturados en el período, situación que se dio con más fuerza en Perú. En Chile, los cierres de negocio han disminuido en forma importante, en línea con lo que muestran los estudios de mercado. La demanda por vivienda exhibió una baja significativa, debido a factores como la pérdida de poder adquisitivo de los hogares y el encarecimiento de los créditos hipotecarios. En este contexto, el ingreso de oferta nueva se ha ido debilitando en lo más reciente, ante las restricciones de costos y financiamiento.

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)	30-09-2023				30-09-2022	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	15.172.376	45	-	-	997.839	20
Departamentos	27.262.315	153	30.261.135	50	31.792.049	201
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	2.809.131	50	32.363.073	580	1.257.953	27
Otros	-	-	-	-	-	-
Total	45.243.821	248	62.624.208	630	34.047.841	248

Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios)	30-09-2023				30-09-2022	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	10.246.290	84	29.653.017	216	17.505.407	171
Departamentos	-	-	-	-	-	-
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	509.266	105	185.394	634	351.440	53
Total	10.755.556	189	29.838.411	850	17.856.847	224

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	30-09-2023 Mts2	30-09-2022 Mts2
Nacional:		
Casas	26.786	40.986
Departamentos	-	10.185
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	263.333	195.267
Total	290.119	246.438

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	30-09-2023 M\$	30-09-2022 M\$
Nacional:		
Casas	7.720.906	2.889.613
Departamentos	19.298.474	6.390.382
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	38.091.988	30.913.158
Total	65.111.368	40.193.153

Para el periodo del año 2023 se presenta un aumento en el backlog de los proyectos propios para los departamentos y casas a nivel nacional y a nivel internacional, respecto a igual 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	30-09-2023		30-09-2022	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	299.893	3	2.721.737	32
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	4.885.784	11	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	590.508	5	2.938.403	27
	4.001 - 6.000	1.306.741	8	5.477.366	36
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	785.436	2	2.664.819	5
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	22.450.371	-	4.213.161	-
Sub total		33.035.128	29	18.015.486	100
Internacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	45.732.241	909	45.382.387	521
	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	13.368.492	-	7.400.396	-
Subtotal		60.491.017	909	52.782.783	521
Total		92.135.861	938	70.798.269	621

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

ii) Montos y unidades prometadas y desistidas:

Cuadro 13: Unidades prometadas y desistidas

Nacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2023				30-09-2022			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	8.555.540	37	987.215	2	11.721.890	28	442.470	4
Departamentos	13.735.949	55	-	-	43.393.012	292	772.280	2
Total	22.291.489	92	987.215	2	55.114.902	320	1.214.750	6

Internacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2023				30-09-2022			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	44.231.166	925	14.411.631	370	47.747.263	1.074	5.976.439	123
Total	44.231.166	925	14.411.631	370	47.747.263	1074	5.976.439	123

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 han aumentado 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. Y las promesas desistidas de los departamentos a nivel internacional han aumentado, respecto del periodo anterior, producto de la pérdida de poder adquisitivo y créditos hipotecarios más restrictivos para los interesados.

(1) **Evolución de la demanda**

i) Meses para agotar Stock:

Cuadro 14: Meses para agotar stock

Proyectos Propios	Meses para agotar stock al 30-09-2023	Meses para agotar stock al 30-09-2022
Nacional:		
Casas	9,6	12,0
Departamentos	30,6	21,5
Internacional:		
Departamentos	0,3	0,2

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 30-09-2023	Meses para agotar stock al 30-09-2022
Internacional:		
Departamentos	2,0	1,4

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 una disminución en las casas y un aumento en los departamentos, 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 el stock del trimestre para el segundo caso, respecto del mismo trimestre del año anterior.

A nivel internacional (Perú), se presenta un leve aumento del índice de los meses para agotar stock en los departamentos en proyectos en consorcios que se origina, por un aumento 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	30-09-2023
--------------------------------	-------------------

Meses para agotar Stock	30-09-2022
--------------------------------	-------------------

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				45
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	5	5	4	14
Promedio				4,7
Meses para agotar stock				9,6

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

Nacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				153
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	7	6	2	15
Promedio				5,0
Meses para agotar stock				30,6

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

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				50
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	131	26	317	474
Promedio				158,0
Meses para agotar stock				0,3

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

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				105
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	5	82	70	157
Promedio				52,3
Meses para agotar stock				2,0

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

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 30-09-2023	Velocidad de ventas al 30-09-2022
Nacional:		
Casas	0,3	3,1
Departamentos	0,1	0,9
Internacional:		
Departamentos	8,9	16,1

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 30-09-2023	Velocidad de ventas al 30-09-2022
Internacional:		
Departamentos	11,6	12,2

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 disminuida, básicamente, por un aumento en el stock disponible al cierre del tercer 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 con una disminución, debido a una disminución en las ventas del último trimestre con respecto 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 leve disminución producto de un aumento en el stock y en las ventas mensuales del trimestre.

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

Velocidad de Ventas	30-09-2023
----------------------------	-------------------

Velocidad de Ventas	30-09-2022
----------------------------	-------------------

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				15.172.376
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.903.958	1.528.257	1.753.462	5.185.677
Velocidad de ventas				0,3

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
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
Velocidad de ventas				3,1

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				27.262.315
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.570.461	828.767	283.457	2.682.685
Velocidad de ventas				0,1

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
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
Velocidad de ventas				0,9

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				2.809.131
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	8.046.512	1.518.088	15.389.849	24.954.448
Velocidad de ventas				8,9

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
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
Velocidad de ventas				16,1

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				509.266
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	268.634	3.429.048	2.187.206	5.884.888
Stock Disponible				509.266

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
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
Velocidad de ventas				12,2

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), y 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). 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 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 2022, 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\$73.178.804, registrando un aumento del 68,4% 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\$12.646.124 al 30 de septiembre de 2023, con una participación relativa que representa un 12,3% de la ganancia operacional bruta consolidada, siendo un poco inferior a los niveles del año anterior que fue un 15,1% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presentada una pérdida en este segmento a septiembre de 2023 de M\$1.902.119 y que es una pérdida menor a la del año anterior que fue de M\$2.557.541 (Ver cuadro 7).

Al final del mes de junio de 2023 los efectos climáticos han producido un siniestro de inundación de las Centrales Hidroeléctricas Los Hierros I y II, motivo por el cual se ha registrado inicialmente una estimación de deterioros de los bienes con efecto en resultados por un monto de M\$1.351.449. Al existir seguros comprometidos, y dentro del proceso de liquidación que se ha iniciado se ha autorizado para efectuar las reparaciones que se estimen necesarias para disminuir el perjuicio de paralización, sin perjuicio de la indemnización que se determine a la luz de los antecedentes solicitados y a las coberturas de la póliza. Los restos de los bienes dañados con motivo del presente siniestro deben ser conservados y debidamente resguardados, no pudiendo deshacerse de ellos, salvo una autorización escrita del Liquidador o de la Compañía de Seguros en tal sentido. Para cumplir con el proceso de liquidación en el menor plazo posible y de acuerdo con el liquidador, se están proporcionando todos los antecedentes requeridos. Al cierre de septiembre de 2023, la Central hidroeléctrica Los Hierros I ya está operando normalmente.

ANÁLISIS DE MERCADO

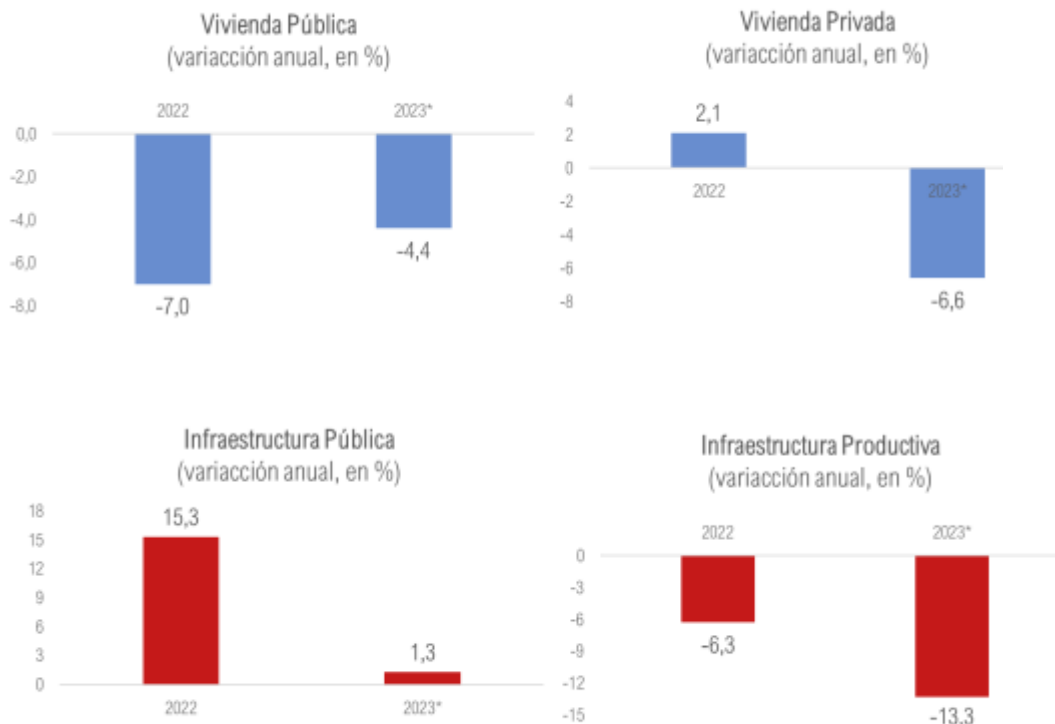
La visión de la Cámara Chilena de la Construcción sobre la situación general del mercado

Informe de Macroeconomía y Construcción (MACH 64), mayo 2023:

“La inversión total de la economía registró una caída durante el cuarto trimestre de 2022, coherente con un escenario externo más deteriorado, una mayor incertidumbre global y condiciones financieras que siguen siendo restrictivas. Asimismo, la inversión en construcción exhibió un bajo desempeño a fines de 2022. En particular, los niveles de inversión en construcción de 2020 a 2022 fueron revisados a la baja por parte del Banco Central –en línea con su política de revisión de cifras de Cuentas Nacionales. Esto implica una menor caída de la inversión en construcción proyectada para 2023 respecto de lo anticipado meses atrás, debido al efecto estadístico de menor base de comparación.

El balance negativo de las variables económicas relevantes para el sector reafirma que la inversión será negativa durante 2023, aunque esta contracción podría ser menor a lo previsto meses atrás, debido al efecto estadístico antes mencionado. El escenario negativo para la inversión sectorial es coherente con el proceso de ajuste de la economía y condiciones de acceso al crédito que continúan siendo restrictivas. Así, se espera que la inversión del rubro retroceda en torno a 5,9% durante 2023 respecto de 2022. Algunos de los determinantes del magro desempeño esperado para la industria son: Altos costos de construcción y su impacto en la rentabilidad de los contratos; una inflación que se mantendrá por sobre la meta de 3% anual por un período mayor al previsto; mayores dificultades de apalancamiento bancario y su efecto en los desistimientos de inversión; y el término del financiamiento de los fondos de emergencia transitorios Covid-19 en obras de infraestructura. No obstante, este último podría ser parcialmente mitigado por el programa de infraestructura para el desarrollo contemplado en la Agenda Pro-Inversión del Gobierno.

Para 2024 se espera que la tasa de crecimiento de la inversión sectorial converja desde abajo a su nivel de tendencia, afín con la consolidación del proceso de ajuste de la economía y disipación de algunos shocks relevantes. Esto significa que la inversión en construcción variará -0,5% anual en 2024, coherente con los menores montos de inversión sectorial catastrados en la CBC y una caída de 0,7% para la inversión agregada de la economía.”



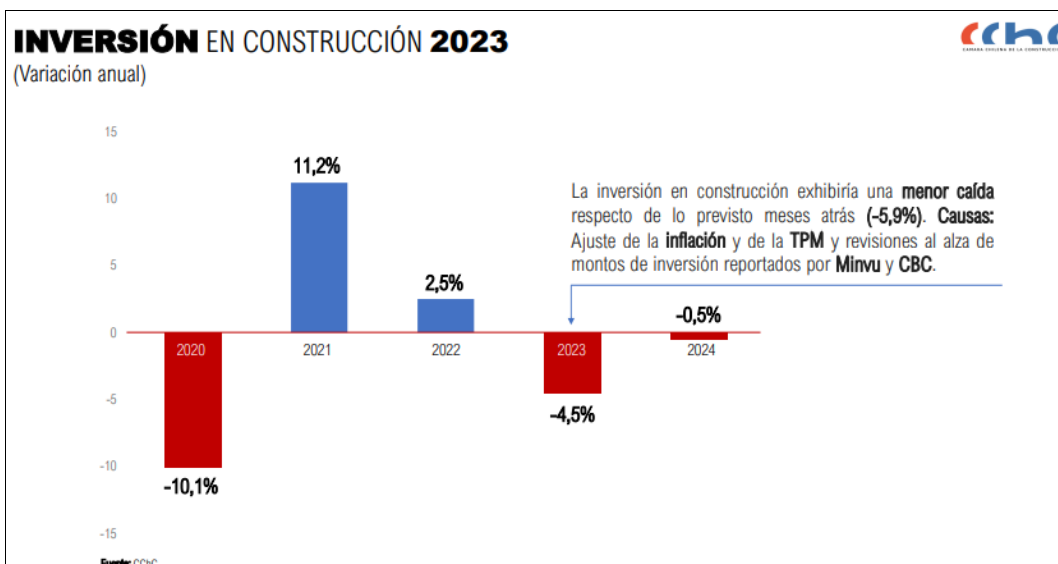
*Proyectado.
 Fuente: CChC.



*Proyectado
 Fuente: CChC

Inversión en Construcción (actualización a septiembre 2023):

Actualización MACH 64 y medidas para la reactivación y crecimiento informada por la CCHC, publicada en septiembre 2023, dentro de otras informa lo siguiente:



DETERMINANTES TRANSVERSALES

INFLACIÓN	TPM
La inflación ha ido disminuyendo y las perspectivas inflacionarias se han ido ajustando a este escenario. Y, al menos en parte, esto condiciona la evolución de la inversión real para este año.	La Tasa de Política Monetaria también se ha ido normalizando, lo que podría jugar un rol fundamental en las perspectivas de costo de financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos de inversión.
PRECIO MATERIALES E INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN	
En junio el precio de materiales e insumos de la construcción cayó 6,9% anual, luego de disminuir 5,6% en mayo. Esta menor inflación sectorial se observa en todas sus desagregaciones: edificación, obras civiles y actividades especializadas de la construcción.	Causas: Apreciación del tipo de cambio real, normalización de los costos de transporte y menores cuellos de botella en la cadena de suministros a nivel mundial explican los menores precios de materiales e insumos de la construcción.

- **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 backog 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) 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 y Echeverría Izquierdo entre otras; en el área minera sobresalen entre otras Ingeniería Civil Vicente, THIESS 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.

A nivel general, en Chile, en obras de construcción, la compañía representa aproximadamente el 1,65% de la inversión en infraestructura.

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 14,1% del total de activos consolidados de Besalco al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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\$	%
30-09-2023						
Ingresos de actividades ordinarias	485.448.677	78,34	134.192.464	21,66	619.641.141	100,0
Costo de ventas	(415.854.444)	79,26	(108.789.874)	20,74	(524.644.318)	100,0
Ganancia bruta	69.594.233	73,26	25.402.590	26,74	94.996.823	100,0