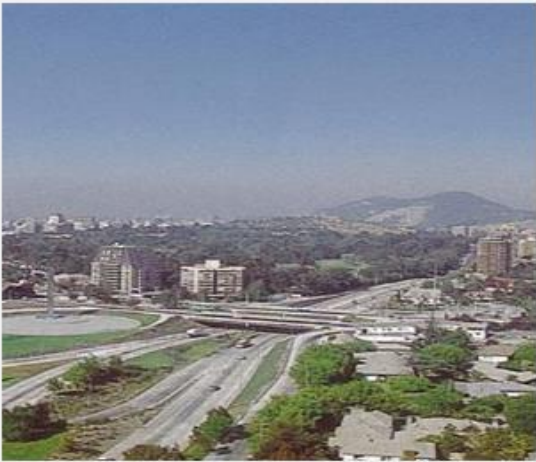


Análisis Razonado

Besalco S.A. y Filiales

Al 31 de marzo de 2024



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.....	17
Visión general de los resultados por segmento.....	17
Segmento de Obras Civiles y Construcciones.....	21
Segmento de Servicios de Maquinarias.....	23
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	24
Segmento de Proyectos de Inversión.....	33
ANÁLISIS DE MERCADO.....	35

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 31 de marzo de 2024, el que se compara con el mismo período del año 2023. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Tal como lo comentamos el trimestre anterior, este año estamos celebrando los 80 años desde la fundación de Besalco, tiempo en el cual nos hemos enfrentado a todo tipo de situaciones, gobiernos, desarrollos tecnológicos, realidades sociales, etc. demostrando la capacidad de adaptación a estos distintos escenarios.

Los ingresos consolidados de Besalco S.A. a marzo 2024 alcanzaron los M\$230.131.966, mostrando un aumento de 32,5% respecto del valor acumulado a marzo del año 2023, lo que se explica por un mayor dinamismo de todos los segmentos.

El resultado atribuible a la controladora alcanzó los M\$5.924.650, valor que es un 23,5% menor que los M\$7.741.577 del año anterior. Esta disminución en buena parte obedece a un efecto temporal que se explica por menores resultados en los segmentos de obras civiles, inmobiliario y proyectos de inversión, los que se espera se reviertan durante el segundo semestre de este año.

En línea con lo anterior, el Ebitda a marzo de 2024 alcanzó los M\$29.552.258, el cual fue un 5,8% menor a los M\$31.365.078 registrados en el mismo período del año anterior. Adicionalmente, el margen Ebitda alcanzó un 12,8%.

Respecto de los indicadores financieros, estos muestran que la compañía mantiene una sólida posición de liquidez, con un capital de trabajo de M\$120.861.801; una razón de deuda financiera neta/patrimonio que disminuye de 1,0 a 0,9 y una deuda financiera neta/Ebitda que aumenta de 1,8 a 1,9 veces al cierre de este período. Todo lo anterior a pesar del aumento de un 18,2% en la deuda financiera respecto al año anterior alcanzando los M\$387.473.275, la que se explica principalmente por importantes inversiones realizadas en los segmentos de obras civiles, maquinarias e inmobiliario (Perú) así como por el aumento del tipo de cambio.

En relación con el monto de los contratos pendientes de ejecución (Backlog), al cierre de marzo alcanzó los 35,72 millones de UF, valor que es un 6,8%% superior al del año anterior a la misma fecha. Es importante destacar que el crecimiento del backlog se explica principalmente por adjudicaciones en los segmentos de obras civiles, maquinarias (ambos ligados a la minería) y la puesta en marcha de nuevos proyectos inmobiliarios en Perú.

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

- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando un buen desempeño, cerrando el primer trimestre de 2024 con un aumento de ingresos de un 24,1% respecto del año anterior explicado por mayores ventas de los contratos actuales, nuevos contratos adjudicados y la reestructuración societaria del año 2023 que concentra el negocio de maquinarias en este segmento, lo cual unido a mejoras de eficiencia operativas y ventas de activos fijos como parte del negocio recurrente del segmento le permitió generar un aumento de 38,2% en su utilidad final.
- **Obras Civiles:** el segmento incrementa su nivel de actividad, con respecto al año anterior en un 32,5% de los ingresos, sin embargo, también presenta un incremento en los costos de un 42,9% explicado principalmente por sobrecostos en algunos contratos en ejecución. Los resultados atribuibles a la controladora de las filiales que participan del segmento alcanzan los M\$2.097.590 respaldados por resultados positivos de todas las empresas del segmento.
- **Inmobiliario:** Los ingresos acumulados a marzo de 2024 han aumentado un 1,6% respecto al periodo anterior, así también los costos han aumentado un 7,8%, sin perjuicio que los cierres de negocios muestran un escenario distinto entre Chile y Perú. En Besco (Perú) se mantienen muy activas las ventas comerciales por lo cual los resultados de la filial están explicados como parte del ciclo del negocio, según el cual los resultados se muestran en la medida que va entregando las unidades durante el año. En Chile, los cierres de negocio continúan contraídos, explicado por la situación económica del país, que sigue generando dificultades en el acceso al crédito de los compradores y mayores tasas de interés.
La disminución de cierres de negocios frente a mayores costos financieros y gastos de administración derivan en que la suma de ambos países muestre pérdidas netas para la controladora por M\$1.112.646.
- **Proyectos de Inversión:** Este segmento presenta mayores ingresos por 75,9% y costos por 105,1%, que el mismo periodo del año anterior, presentando una pérdida de M\$2.060.680. 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 el nivel de ingresos previos a la pandemia. Por su parte, Besalco Energía se ha visto afectada por una menor generación de energía en el trimestre, lo que está en línea con lo esperado para esta época, así como por los bajos precios de la energía, los costos financieros y la diferencia del tipo de cambio.

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, al 31 de marzo cuenta con 9 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 construcción de obras para terceros y desarrollo inmobiliario.

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, sus valores se transan en bolsa desde el año 1995, siendo la primera empresa del sector que ingresó al mercado accionario. Luego 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.

El próximo 27 de mayo de 2024, la empresa cumple 80 años de existencia. Durante estos 80 años la empresa ha tenido muchos éxitos y también algunas dificultades, innumerables desafíos y sin duda muchas satisfacciones. Pero lo que siempre la ha destacado es la continua preocupación por sus trabajadores, y su irrenunciable vocación de servicio a sus clientes. Todo esto la ha llevado al lugar que hoy ocupa, siendo una de las principales empresas del rubro.

ESTADO DE RESULTADOS

En el Cuadro 1 se presenta un resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de marzo de 2024 y 2023.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados	31-03-2024 M\$	31-03-2023 M\$	Variación Marzo '24 - Marzo '23	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	230.131.966	173.642.025	56.489.941	32,5%
Costo de Ventas	(205.236.752)	(147.148.050)	(58.088.702)	39,5%
Ganancia bruta	24.895.214	26.493.975	(1.598.761)	-6,0%
Gasto de administración	(8.810.088)	(5.887.390)	(2.922.698)	49,6%
Ingresos financieros	653.806	1.316.943	(663.137)	-50,4%
Costos financieros	(6.980.585)	(6.649.112)	(331.473)	5,0%
Otras ganancias o (pérdidas)	(489.481)	(676.241)	186.760	-27,6%
Resultado antes de impuesto	9.268.866	14.598.175	(5.329.309)	-36,5%
Impuesto	(4.217.044)	(6.967.686)	2.750.642	-39,5%
Resultado total	5.051.822	7.630.489	(2.578.667)	-33,8%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	5.924.650	7.741.577	(1.816.927)	-23,5%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(872.828)	(111.088)	(761.740)	685,7%
Ganancia (pérdida)	5.051.822	7.630.489	(2.578.667)	-33,8%

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

Índices de Rentabilidad	31-03-2024	31-03-2023
Estado de Resultados:		
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	10,8%	15,3%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	3,8%	3,4%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	7,0%	11,9%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	2,2%	4,4%
Atribuible a los propietarios de la Controladora:		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	2,6%	4,5%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	2,0%	3,1%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a marzo de 2024 fue de M\$5.924.650, valor que es menor en un 23,5% los M\$7.741.577 del cierre de marzo 2023. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 2,6% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 2,0%. La disminución en el resultado del período se explica principalmente por la disminución en los márgenes del segmento de Obras civiles, Proyectos de Inversión y el segmento Inmobiliario. Sin embargo, el segmento de

Servicios de Maquinaria tuvo un incremento significativo que cobra vital importancia en el resultado consolidado positivo del periodo.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$230.131.966, mostrando un aumento del 32,5% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 39,5%. La combinación de ambos efectos determinó una disminución de M\$1.598.761 en la ganancia bruta, equivalente a una disminución de 6,0%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 3,8% a marzo de 2024 y diciembre de 2023, mayor al porcentaje de 3,4% anotado a marzo de 2023.

El Ebitda, a marzo del 2024 llegó a M\$29.552.258, valor que es un 5,8% menor a los M\$31.365.078 del mismo periodo del año anterior. Por su parte, el Margen Ebitda alcanzó al 12,8%.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Al primer trimestre del año 2024 se mantienen los altos niveles de actividad en las distintas áreas de la Compañía, especialmente en los segmentos de Maquinarias y Obras Civiles, permitiendo alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$230.131.966 con un incremento del 32,5% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior. Se han realizado mayores ventas en los contratos ya adjudicados y también de nuevos contratos.
- Los resultados consolidados del periodo se han visto afectados por un aumento en los costos operacionales y gastos de administración y venta respecto del periodo anterior, originando una baja del 23,5% en las utilidades finales atribuidas a la controladora. Sin embargo, este primer trimestre presenta utilidades por M\$5.924.650 y el segmento que potencia este resultado corresponde a al segmento de Servicios de Maquinarias, que actualmente reúne las sociedades de Besalco Maquinarias y Besalco Minería.
- Cabe hacer presente que los resultados del primer semestre del 2023, con cuales se comparan los resultados del 2024, han sido los resultados más altos de la historia de la Sociedad.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

En el Cuadro 3 se presenta un resumen comparativo de los Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Cuadro 3: Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera	31-03-2024 M\$	31-12-2023 M\$	Variación Marzo - Diciembre	
			M\$	%
Activos Corrientes	681.791.027	626.565.709	55.225.318	8,8%
Activos No Corrientes	491.658.614	455.211.023	36.447.591	8,0%
Total Activos	1.173.449.641	1.081.776.732	91.672.909	8,5%
Pasivos Corrientes	560.929.226	501.017.698	59.911.528	12,0%
Pasivos No Corrientes	304.186.074	285.047.231	19.138.843	6,7%
Total Pasivos	865.115.300	786.064.929	79.050.371	10,1%
Patrimonio Neto Controladora	298.763.722	283.002.977	15.760.745	5,6%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	9.570.619	12.708.826	(3.138.207)	-24,7%
Total Pasivos y Patrimonio	1.173.449.641	1.081.776.732	91.672.909	8,5%

Las principales variaciones entre el 31 de marzo de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 de los componentes del estado de situación financiera resumido, se presentan a continuación:

Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran un aumento de un 8,8% respecto del saldo a diciembre de 2023, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

Aumento	de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	de M\$	15.683.754
Aumento	de Otros activos financieros corrientes	de M\$	112.769
Aumento	de Otros Activos No Financieros, Corriente	de M\$	1.001.611
Disminución	de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M\$	-2.323.275
Disminución	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	de M\$	-1.693.348
Aumento	de Inventarios	de M\$	36.635.894
Aumento	de Activos por impuestos corrientes	de M\$	6.229.114
Disminución	de Activos disponibles para la venta	de M\$	-421.201

b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 8,0%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

Aumento	de Otros activos financieros no corrientes	de M\$	737.103
Disminución	de Otros activos no financieros no corrientes	de M\$	-105.944
Disminución	de Cuentas por cobrar no corrientes	de M\$	-93.732
Aumento	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	de M\$	30.945
Aumento	de Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	de M\$	4.887.388
Disminución	de Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M\$	-510.400

Disminución	de	Plusvalía	de M\$	-40.755
Aumento	de	Propiedades, Planta y Equipo	de M\$	25.315.213
Aumento	de	Propiedad de inversión	de M\$	3.464.019
Aumento	de	Activos por impuestos diferidos	de M\$	2.763.754

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 12,0%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Aumento	de	Otros pasivos financieros corrientes	de M\$	21.533.817
Disminución	de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M\$	-2.750.704
Aumento	de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M\$	10.815.443
Aumento	de	Otras provisiones a corto plazo	de M\$	164.623
Aumento	de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M\$	3.464.129
Aumento	de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	1.929.207
Aumento	de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M\$	24.755.013

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

Aumento	de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M\$	12.952.295
Aumento	de	Pasivos no corrientes	de M\$	3.161.392
Aumento	de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M\$	4.163.214
Aumento	de	Otras provisiones a largo plazo	de M\$	2.306.208
Aumento	de	Pasivo por impuestos diferidos	de M\$	1.541.854
Aumento	de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	258.267
Disminución	de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M\$	-5.244.387

c) **La variación del patrimonio neto de controladora**, correspondiente a un aumento del 5,6%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$5.924.650, y la variación positiva en otras reservas por M\$9.836.095 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:

- El aumento del efectivo equivalente es consistente con la recuperación de cuentas por cobrar y con la mantención de recursos líquidos para efectuar el pago de la cuota del bono en los primeros días de abril de 2024. La Sociedad pagó una cuota (capital e intereses) del Bono serie B por un monto equivalente a UF342.273,2 el día 02 de abril de 2024.
- La disminución de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera, principalmente, por la recuperación de las cuentas por cobrar en el sector de construcción y obras civiles, montajes e inmobiliario en Perú.
- La principal variación de los inventarios se presenta en el sector inmobiliario por el avance en la construcción de nuevos proyectos, tanto en Chile como en Perú. En Perú se han adquirido terrenos para desarrollar nuevos proyectos y en Chile se ha orientado a terminar proyectos ya iniciados.
- El aumento en el rubro propiedad, planta y equipos se presenta principalmente por la compra de maquinarias nuevas para hacer frente a proyectos de obras civiles y servicio de maquinaria y en el sector de sociedades de energía, determinado por el efecto del reconocimiento del tipo de cambio para las sociedades que controlan su contabilidad en dólares.
- El aumento de los otros 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.
- El aumento de otros pasivos financieros no corrientes se explica por la obtención de créditos que financian la construcción de obras civiles y para la compra de maquinaria nueva asociada a créditos en moneda nacional.
- El aumento en las cuentas por pagar a entidades relacionadas se presenta principalmente por el reconocimiento de avances en la construcción de proyectos de concesiones.
- El aumento de otros pasivos no financieros corrientes se produce principalmente por los anticipos de clientes por venta de inmuebles en Perú.
- Los otros pasivos no financieros no corrientes han disminuido producto del consumo o aplicación de los anticipos de nuevos proyectos recibidos.

Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la compañía para los períodos terminados al 31 de marzo de 2024, 31 de diciembre de 2023 y 31 de marzo de 2023.

Cuadro 4: Índices Financieros

Índices Financieros		31-03-2024	31-12-2023	31-03-2023
Liquidez Corriente (veces)		1,2	1,3	1,2
Razón Ácida (veces)		0,8	0,9	0,8
Razón de Endeudamiento (veces)		2,9	2,8	3,0
Deuda/Patrimonio neto (veces)		2,9	2,8	3,0
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,3	1,2	1,3
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		0,9	0,9	1,0
Deuda Financiera neta / Ebitda (veces)		1,9	1,8	1,8
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		64,8%	63,7%	62,1%
Pasivos No Corrientes		35,2%	36,3%	37,9%
Margen operacional sobre ingresos		7,0%	10,4%	11,9%
Gastos Administración sobre Ingresos		3,8%	3,8%	3,4%
Margen Ebitda		12,8%	17,5%	18,1%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		2,6%	5,1%	4,5%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		2,0%	16,4%	3,1%
Rentabilidad del Activo (*)		0,5%	4,2%	0,8%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		1,5%	9,0%	2,1%
Retorno de Dividendos por acción (*)		0,0%	5,0%	0,0%
Ganancia por acción	\$	10	77	13
Valor libro de acción	\$	519	491	437
Capital de Trabajo	M\$	120.861.801	125.548.011	104.013.728
EBITDA(*)	M\$	29.552.258	150.387.045	31.365.078

(*) En el caso de los periodos terminados al 31 de diciembre, se trata de indicadores o valores calculados por el período de doce meses. En el caso de los periodos a terminados al 31 de marzo, se trata de indicadores calculados por el periodo 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 2024, presentan una concentración del 64,8% en el corto plazo, cifra un poco mayor al 62,1% del mismo período del ejercicio anterior, explicado por la concentración de la deuda, principalmente por Besalco S.A., Besco y Besalco Inmobiliaria.

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 31 de marzo de 2024 alcanzó M\$387.473.275, lo que implica un aumento de un 18,2% respecto a marzo de 2023. De este total, M\$204.672.853, equivalente a un 52,8%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 88,94% de la deuda financiera total al 31 de marzo de 2024 se encuentra respaldada por proyectos.

La deuda financiera neta /Ebitda anualizado de acuerdo con los últimos doce meses pasa de 1,8 a 1,9 veces, al cierre de este período.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 7,0% en marzo de 2024, un 10,4% en diciembre 2023 y un 11,9% en marzo de 2023. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 3,8%, cuyo porcentaje es igual al 3,8% de diciembre 2023, y un poco mayor al 3,4% de marzo de 2023.

El capital de trabajo que a marzo de 2024 alcanza los M\$120.861.801, presenta un aumento del 16,2% respecto a marzo de 2023, donde alcanzó los M\$104.013.728.

El Ebitda a marzo de 2024 alcanzó los M\$29.552.258, valor que es un 5,8% menor a los M\$31.365.078 del mismo período del año anterior. El margen Ebitda fue de 12,8%.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 31 de marzo de 2024, el equivalente a MMUF 35,72 valor que es un 6,8% superior al del mismo periodo de 2023. Al cierre del periodo, el backlog se compone, principalmente, por contratos de servicios de Maquinarias, contratos de Obras Civiles 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 caso del segmento Inmobiliario, cuya actividad se refleja como Inventario en el balance, la política de desarrollo de proyectos privilegia la compra de terrenos en sectores urbanos consolidados y períodos de ejecución relativamente cortos, por lo que no hay espacio para que los valores de libro se alejen sustancialmente de los valores de mercado durante el tiempo en que los terrenos permanecen activados.

En lo transcurrido del año 2024 y en el año 2023, se han efectuado ventas de vehículos y maquinarias por sobre el valor tributario y valor libro financiero registrado contablemente, lo cual permite concluir que no existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor económico de los activos registrados en la cuenta de propiedades, plantas y equipos.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Cuadro 5: Estado de Flujos de Efectivo

Flujos de Efectivo	31-03-2024 M\$	31-03-2023 M\$	Variación Marzo '24 - Marzo '23	
			M\$	%
Actividades de operación	21.250.934	26.215.896	(4.964.962)	-18,9%
Actividades de Inversión	2.847.987	2.095.998	751.989	35,9%
Actividades de Financiación	(8.415.167)	(49.280.725)	40.865.558	-82,9%
Flujo neto del periodo	15.683.754	(20.968.831)	36.652.585	-174,8%

a) Actividades de operación:

La compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$21.250.934 por el periodo terminado al 31 de marzo de 2024, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$275.247.511, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$187.528.226, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$63.012.133 y otras salidas de flujo de efectivo netas por actividades de operación de M\$3.456.218.

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 la actividad comercial.
- La mayor actividad implica mayor carga de trabajo que se presenta 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 mismo periodo del año anterior.

b) Actividades de inversión:

El flujo positivo de actividades de inversión por M\$2.847.987 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$7.409.273 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$9.733.776, cobro a entidades relacionadas por M\$2.247.744, y otras salidas de flujos de efectivo netos por M\$1.724.260.

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 ventas de equipos y maquinarias como parte de la renovación periódica de éstas.
- Obtención de flujos producto de recuperación de cuentas por cobrar de empresas relacionadas del sector inmobiliario y de construcción.

c) Actividades de financiación:

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$8.415.167 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$40.534.518, obtención de préstamos de entidades relacionadas por M\$3.657.322, el pago de préstamos por M\$31.115.055, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$13.270.747; pago de intereses por M\$3.949.217, pago de dividendos por M\$4.295.489 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$23.501.

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.
- 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.
- En el primer trimestre de 2024 se han distribuido dividendos, como parte de la política de dividendos y otros adicionales que provienen principalmente de la filial Besalco Montajes.
- 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, Besalco Minería.
- **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 31 de marzo de 2024 y 2023 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:

Estado de resultados Ganancia (pérdida)	Obras Civiles y Construcciones M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Subtotal M\$	Reclasificaciones y Eliminaciones M\$	31.03.2024 Total M \$
Ingresos de Actividades Ordinarias	128.607.359	22.039.980	27.338.205	55.029.833	233.015.377	(2.883.411)	230.131.966
Costo de Ventas	(116.774.669)	(20.431.701)	(24.477.389)	(44.029.609)	(205.713.368)	476.616	(205.236.752)
Ganancia Bruta	11.832.690	1.608.279	2.860.816	11.000.224	27.302.009	(2.406.795)	24.895.214
Gastos de Administración	(5.001.808)	(2.553.604)	(1.575.173)	(2.125.082)	(11.255.667)	2.445.579	(8.810.088)
Otras Ganancias (Pérdidas)	149.674	(305.695)	25.223	1.919.012	1.788.214	(38.784)	1.749.430
Ingresos Financieros	1.797.369	258.573	52.782	640.766	2.749.490	(2.095.684)	653.806
Costos Financieros	(2.819.616)	(1.198.022)	(2.782.943)	(2.275.688)	(9.076.269)	2.095.684	(6.980.585)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(1.717.012)	771.875	385.025	49.140	(510.972)	(66.826)	(577.798)
Diferencias de Cambio	4.815	55.589	(1.077.508)	(43.950)	(1.061.054)	-	(1.061.054)
Resultados por Unidades de Reajuste	(76.472)	(257.076)	(433.267)	166.756	(600.059)	-	(600.059)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	4.169.640	(1.620.081)	(2.545.045)	9.331.179	9.335.693	(66.826)	9.268.866
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(3.433.270)	743.524	485.252	(2.012.550)	(4.217.044)	-	(4.217.044)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	736.370	(876.557)	(2.059.793)	7.318.629	5.118.649	(66.826)	5.051.822
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	736.370	(876.557)	(2.059.793)	7.318.629	5.118.649	(66.826)	5.051.822
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	2.097.590	(1.112.646)	(2.060.680)	7.357.428	6.281.692	(357.041)	5.924.650
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(1.361.220)	236.089	887	(38.799)	(1.163.043)	290.215	(872.828)
Ganancia (Pérdida)	736.370	(876.557)	(2.059.793)	7.318.629	5.118.649	(66.826)	5.051.822

Estado de resultados Ganancia (pérdida)	Obras Civiles y Construcciones M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M \$	Subtotal M\$	Reclasificaciones y Eliminaciones M\$	31.03.2023 Total M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	97.094.046	21.695.596	15.543.341	44.352.399	178.685.382	(5.043.358)	173.642.025
Costo de Ventas	(81.735.494)	(18.961.319)	(11.936.257)	(37.068.180)	(149.701.250)	2.553.201	(147.148.050)
Ganancia Bruta	15.358.552	2.734.277	3.607.084	7.284.219	28.984.132	(2.490.157)	26.493.975
Gastos de Administración	(4.567.301)	(1.697.970)	(1.388.843)	(762.217)	(8.416.331)	2.528.941	(5.887.390)
Otras Ganancias (Pérdidas)	253.659	(74.326)	(96.185)	1.245.677	1.328.825	(38.784)	1.290.041
Ingresos Financieros	1.733.313	136.697	77.024	844.665	2.791.699	(1.474.756)	1.316.943
Costos Financieros	(3.385.549)	(837.542)	(2.371.315)	(1.529.462)	(8.123.868)	1.474.756	(6.649.112)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(2.001.462)	524.764	700.430	3.358	(772.910)	(96.060)	(868.970)
Diferencias de Cambio	(192.182)	(10.963)	480.094	63.781	340.730	-	340.730
Resultados por Unidades de Reajuste	(833.268)	(63.047)	(614.511)	72.784	(1.438.042)	-	(1.438.042)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	6.365.762	711.890	393.778	7.222.805	14.694.235	(96.060)	14.598.175
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(4.512.442)	(221.098)	(295.653)	(1.938.493)	(6.967.686)	-	(6.967.686)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuadas	1.853.320	490.792	98.125	5.284.312	7.726.549	(96.060)	7.630.489
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	1.853.320	490.792	98.125	5.284.312	7.726.549	(96.060)	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	3.869.374	223.026	95.195	5.323.667	9.511.262	(1.769.685)	7.741.577
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(2.016.054)	267.766	2.930	(39.355)	(1.784.713)	1.673.625	(111.088)
Ganancia (Pérdida)	1.853.320	490.792	98.125	5.284.312	7.726.549	(96.060)	7.630.489

Respecto a igual periodo del año anterior, el segmento de Servicios de Maquinaria muestra una mejora en sus resultados de gestión, presentando un incremento en la ganancia bruta y una participación relativa importante en la generación del resultado final consolidado.

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 2024 y 2023, 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

31-03-2024	Obras	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	Civiles		de Inversión	Maquinaria	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	11.832.690	1.608.279	2.860.816	11.000.224	27.302.009	(2.406.795)	24.895.213
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(1.717.012)	771.875	385.025	49.140	(510.972)	(66.826)	(577.798)
Total Ganancia operacional	10.115.678	2.380.154	3.245.841	11.049.364	26.791.037	(2.473.621)	24.317.415
Participación relativa	37,8%	8,9%	12,1%	41,2%	100,0%		

31-03-2023	Obras	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	Civiles		de Inversión	Maquinaria	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	15.358.552	2.734.277	3.607.084	7.284.219	28.984.132	(2.490.157)	26.493.975
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(2.001.462)	524.764	700.430	3.358	(772.910)	-	(868.970)
Total Ganancia operacional	13.357.090	3.259.041	4.307.514	7.287.577	28.211.222	(2.490.157)	25.625.005
Participación relativa	47,3%	11,6%	15,3%	25,8%	100,0%		

A marzo de 2024, 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 41,2% y Obras Civiles con un 37,8%.

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 2024 y 2023:

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

31-03-2024	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	2.097.590	(1.112.646)	(2.060.680)	7.357.428	6.281.692	(357.042)	5.924.650
Participaciones no controladoras	(1.361.220)	236.089	887	(38.799)	(1.163.043)	290.215	(872.828)
Resultado total ganancia (pérdida)	736.370	(876.557)	(2.059.793)	7.318.629	5.118.649	(66.827)	5.051.822

Participación relativa sobre resultado controladora	33,4%	-17,7%	-32,8%	117,1%	100,0%		
Participación relativa resultado total	14,4%	-17,1%	-40,2%	143,0%	100,0%		

31-03-2023	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	3.869.374	223.026	95.195	5.323.667	9.511.262	(1.769.685)	7.741.577
Participaciones no controladoras	(2.016.054)	267.766	2.930	(39.355)	(1.784.713)	1.673.625	(111.088)
Resultado total ganancia (pérdida)	1.853.320	490.792	98.125	5.284.312	7.726.549	(96.060)	7.630.489

Participación relativa sobre resultado controladora	40,7%	2,3%	1,0%	56,0%	100,0%		
Participación relativa resultado total	24,0%	6,4%	1,3%	68,4%	100,0%		

Al cierre de marzo de 2024, al considerar la ganancia o pérdida total (incluyendo las participaciones no controladoras), la participación relativa la lidera el segmento de Servicio de Maquinarias al igual que el mismo periodo del año pasado.

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 marzo de 2024 totalizaron M\$128.607.359, registrando un aumento de 32,5% respecto de igual período del año 2023 que fue de M\$97.094.046, 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\$10.115.678 a marzo 2024. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 37,8% sobre el total del consolidado, y se presenta un poco menor al porcentaje del año anterior que fue de 47,3% (Ver cuadro 6).

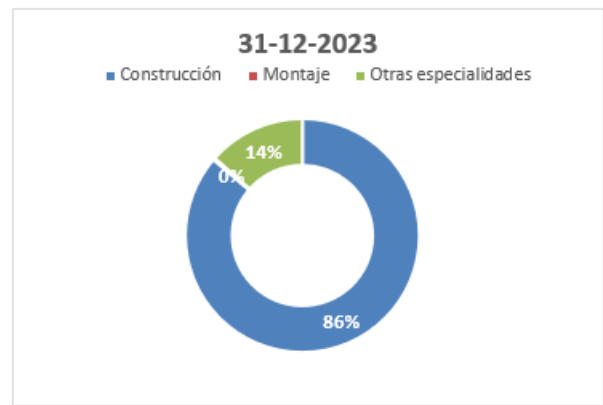
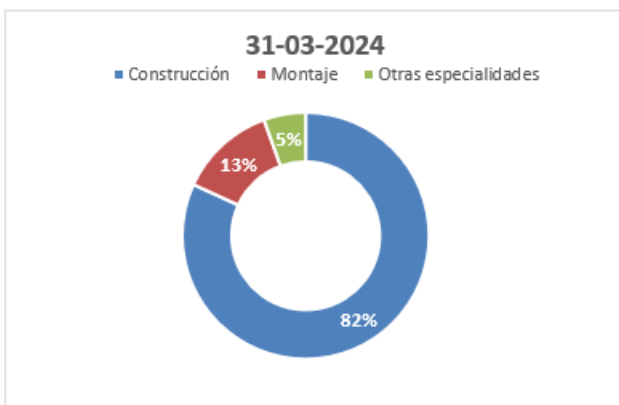
El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 31 de marzo de 2024 a una utilidad de M\$2.097.590, menor al resultado presentado el año anterior que fue de M\$3.869.374 explicado por sobrecostos en algunos proyectos en desarrollo (Ver cuadro 7).

Los resultados de las filiales que participan del segmento son mixtos, afectados por 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.

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de marzo de 2024 alcanzó a UF 15,54 millones, mayor al backlog en UF de marzo 2023 en un 9,36%.

Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles y Edificación

Área de negocios	31-03-2024			31-12-2023
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	94.978.739	376.873.423	471.852.162	499.291.335
Montaje	435.625	72.731.243	73.166.868	1.464.307
Otras especialidades	274.912	31.381.619	31.656.531	78.012.692
Total	95.689.276	480.986.285	576.675.561	578.768.334



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 2024 registraron un aumento de un 24,1% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$55.029.833.

La ganancia operacional bruta de M\$11.049.364, presenta un aumento de 51,6% respecto del mismo período de 2023. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 41,2%, superior a los niveles de porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 25,8% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$7.357.428, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$5.323.667, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a marzo 2024 y 2023 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el primer trimestre de 2024 con un aumento de ingresos de 24,1% respecto del año anterior, y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 51,6% en su ganancia bruta. Una mayor venta de los contratos vigentes, nuevas adjudicaciones, la reestructuración que concentra la totalidad del negocio de maquinarias en este segmento y las ventas de activos fijos le permitió generar un aumento de 38,2% 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 marzo de 2024 totalizaron M\$22.039.980, registrando un aumento de 1,6% respecto a igual período de 2023.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$2.380.154, presentando una disminución de un 27,0% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 8,9% en marzo de 2024 y 11,6% en marzo de 2023 (Ver cuadro 6).

El Segmento Inmobiliario, comercialmente mantiene comportamientos distintos en Chile y el Perú. En Besco (Perú) se mantienen muy activas las ventas comerciales por lo cual los resultados de la filial están explicados como parte del ciclo del negocio, el que muestra los resultados en la medida que va entregando las unidades durante el año. Respecto de la situación en Chile se mantienen los bajos niveles de venta dada la situación económica del país, que sigue generando dificultades en el acceso al crédito de los compradores y las mayores tasas de interés.

Dicho lo anterior el segmento muestra una pérdida neta de los propietarios de la controladora por M\$1.112.646, que se contrapone con la utilidad de M\$223.026 presentada al periodo anterior (Ver cuadro 7).

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)	31-03-2024				31-03-2023	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	8.490.892	22	10.424.763	137	3.304.357	31
Departamentos	44.194.518	162	11.563.905	144	28.836.452	188
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	9.356.742	126	50.190.943	813	3.534.431	80
Total	62.042.152	310	72.179.611	1.094	35.675.241	299

Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios)	31-03-2024				31-03-2023	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	7.337.803	59	30.387.012	216	-	-
Departamentos	-	-	-	-	-	-
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	508.161	26	268.842	702	336.443	14
Total	7.845.964	85	30.655.854	918	336.443	14

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	31-03-2024 Mts2	31-03-2023 Mts2
Nacional:		
Casas	26.786	37.935
Departamentos	-	10.185
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	274.696	243.363
Total	301.482	291.483

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	31-03-2024 M\$	31-03-2023 M\$
Nacional:		
Casas	9.212.973	7.734.429
Departamentos	10.488.155	1.594.150
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	53.306.774	33.016.839
Total	73.007.902	42.345.418

Para el periodo del año 2024 se presenta un aumento en el backlog de los proyectos propios para los departamentos a nivel nacional y a nivel internacional, tanto para las casas como los departamentos 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	31-03-2024		31-03-2023	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	527.726	5	930.976	9
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	940.760	2	2.551.526	6
Departamentos	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	254.486	2	1.733.777	16
	4.001 - 6.000	1.017.139	8	1.048.664	6
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	9.210.000	16	-	-
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	1.070.124	-	4.881.673	-
Sub total		13.020.235	33	11.146.616	37
Internacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	6.712.899	94	6.182.358	140
	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	2.306.846	-	4.366.622	-
Subtotal		9.019.745	94	10.548.980	140
Total		22.039.980	127	21.695.596	177

(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)	31-03-2024				31-03-2023			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	1.471.129	8	1.048.893	2	4.364.969	14	426.906	1
Departamentos	4.784.063	27	322.120	2	4.563.267	20	-	-
Total	6.255.192	35	1.371.014	4	8.928.236	34	426.906	1

Internacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	31-03-2024				31-03-2023			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	27.010.209	386	9.088.914	130	15.516.043	345	2.225.451	52
Total	27.010.209	386	9.088.914	130	15.516.043	345	2.225.451	52

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 de las casas han disminuido y de departamentos han aumentado respecto de igual periodo del año anterior y las unidades de promesas desistidas de las casas y la de los departamentos han aumentado respecto del mismo periodo del año anterior.

A nivel internacional, los montos y las unidades de promesas de departamentos han presentado un aumento 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 31-03-2024	Meses para agotar stock al 31-03-2023
Nacional:		
Casas	9,4	6,2
Departamentos	18,7	25,6
Internacional:		
Departamentos	4,0	1,7

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 31-03-2024	Meses para agotar stock al 31-03-2023
Internacional:		
Departamentos	0,7	1,6

Definiciones:

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

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

El índice de meses para agotar stock referido a proyectos propios, en el ámbito nacional, presenta un aumento en las casas y una disminución en los departamentos, respecto a igual período del año anterior debido, principalmente, a una disminución en las ventas del trimestre para el primer caso y a una menor cantidad de unidades en stock para el segundo caso, 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 origina, por un aumento en las ventas mensuales del trimestre.

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

Meses para agotar Stock	31-03-2024
--------------------------------	-------------------

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

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				22
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	2	2	3	7
Promedio				2,3
Meses para agotar stock				9,4

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 Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				162
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	11	9	6	26
Promedio				8,7
Meses para agotar stock				18,7

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

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				126
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	10	23	61	94
Promedio				31,3
Meses para agotar stock				4,0

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

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				26
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	15	14	82	111
Promedio				37,0
Meses para agotar stock				0,7

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

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 31-03-2024	Velocidad de ventas al 31-03-2023
Nacional:		
Casas	0,2	2,2
Departamentos	0,2	0,2
Internacional:		
Departamentos	0,7	1,7

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 31-03-2024	Velocidad de ventas al 31-03-2023
Internacional:		
Departamentos	8,8	3,6

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 disminuida, básicamente, por un aumento en el stock disponible y una baja en las ventas al cierre del primer trimestre de 2024 respecto de igual periodo del año anterior.

El índice de la velocidad de ventas de departamentos de proyectos propios a nivel nacional se mantiene, debido principalmente a un aumento en las ventas del trimestre y en el stock disponible, 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 un aumento en las ventas del trimestre respecto al mismo periodo del año anterior.

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

Velocidad de Ventas	31-03-2024
----------------------------	-------------------

Velocidad de Ventas	31-03-2023
----------------------------	-------------------

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				8.490.892
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	615.913	202.241	650.332	1.468.486
Velocidad de ventas				0,2

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				3.304.357
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
Velocidad de ventas				2,2

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				44.194.518
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	5.294.825	3.290.325	1.896.475	10.481.625
Velocidad de ventas				0,2

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				28.836.452
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
Velocidad de ventas				0,2

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				9.356.742
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	838.006	1.236.749	4.638.144	6.712.899
Velocidad de ventas				0,7

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				3.534.431
Total Ventas último trimestre	ene-23	feb-23	mar-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.693.183	1.335.551	3.153.623	6.182.358
Velocidad de ventas				1,7

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				508.161
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	749.847	727.838	2.983.651	4.461.337
Velocidad de ventas				8,8

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				336.443
Total Ventas último trimestre	ene-23	feb-23	mar-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	233.697	555.485	406.578	1.195.760
Velocidad de ventas				3,6

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 Energía Renovable S.A. tiene proyectos de generación en fase de explotación, de los cuales tres son hidroeléctricos (Los Hierros I, Los Hierros II y Digua) y uno en base a energía eólica (Arrebol). También mantiene en cartera de desarrollo 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.

La filial 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).

El segmento de Proyectos de Inversión presenta una mejora en los ingresos por venta también hay un incremento en los costos por ventas operacionales respecto del mismo periodo del 2023 por el lado de la operación de estacionamientos de Besalco Concesiones. Aunque se presenta una utilidad bruta operacional, esta no alcanza a neutralizar el menor resultado no operacional de sus coligadas y los efectos negativos dada la alta corrección monetaria generada por los pasivos denominados en UF. Por el lado de Besalco Energía, se ha visto afectada por una menor generación de energía, el desempeño de los contratos de construcción de obras de transmisión, los costos financieros y la diferencia del tipo de cambio

Los ingresos por actividades ordinarias de este segmento de negocio alcanzaron un total de M\$27.338.205, registrando un aumento del 75,9% respecto del año anterior a igual

fecha, debido a una mayor venta de los proyectos de Transmisión Eléctrica y venta de energía por parte de Besalco Energía Renovable S.A., sumada a un alto nivel del dólar.

El segmento registró una ganancia operacional bruta total de M\$3.245.841 al 31 de marzo de 2024, con una participación relativa que representa un 12,1% de la ganancia operacional bruta consolidada, siendo un poco inferior a los niveles del año anterior que fue un 15,3% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presentada una pérdida en este segmento a marzo de 2024 de M\$2.060.680 y se contrapone con una utilidad de M\$95.195 presentada al mismo periodo del año anterior.

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 una estimación de deterioros de los bienes con efecto en resultados por un monto de M\$635.504. 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. Al cierre de diciembre de 2023, la Central hidroeléctrica Los Hierros I ya estaba operando normalmente, y los Hierros II se estima estará en operación normal dentro del primer semestre de 2024.

ANÁLISIS DE MERCADO

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

Informe de Macroeconomía y Construcción (MACH 65), enero 2024:

Reseña: Balance estimado 2023



“Infraestructura

Si bien los resultados respecto a ingresos y aceptaciones a trámite son más bien positivos, los de aprobaciones son históricamente bajos y los tiempos de tramitación siguen al alza. Considerando la sostenida escalada en los tiempos de aprobación de este año y que el stock en calificación está en máximos desde 2017, adquiere fuerza la hipótesis de que el sistema estaría actuando parcialmente como cuello de botella a la inversión en lo más reciente. Ante la proyección de una fuerte moderación de los ritmos de inversión para este año y el próximo, agilizar los tiempos de tramitación resulta clave, en cuanto a mejorar los procesos de aprobación y reducir la tramitología asociada a la puesta en marcha de las obras correspondientes. Lo anterior es aún más relevante en el contexto actual en que predominan los temores en torno a una recesión mundial y su impacto en la economía local. En este escenario, la reducción en los tiempos de tramitación permitiría reducir los costos y la incertidumbre de la fase pre-inversional, lo que permitiría estimular la inversión.

Si bien en materia de concesiones la cartera vigente va avanzando en su ejecución, resulta de gran relevancia ir adjudicando los proyectos nuevos correspondientes al plan de concesiones 2022-2026. Por otro lado, la ejecución MOP durante 2023 viene mostrando debilidad hacia octubre, afectando significativamente las proyecciones para la actividad del presente año. Sin embargo, se observan señales positivas para 2024. Aumentos en la ley de presupuestos, un fuerte dinamismo en lo más reciente en materia de adjudicaciones de obra pública y la actividad esperada sobre los proyectos en construcción de concesiones podría mejorar las perspectivas en cuanto se vayan mitigando las incertidumbres asociadas a los problemas de ejecución y no persista el retraso en las adjudicaciones y puesta en marcha de las obras esperadas a iniciar el próximo año

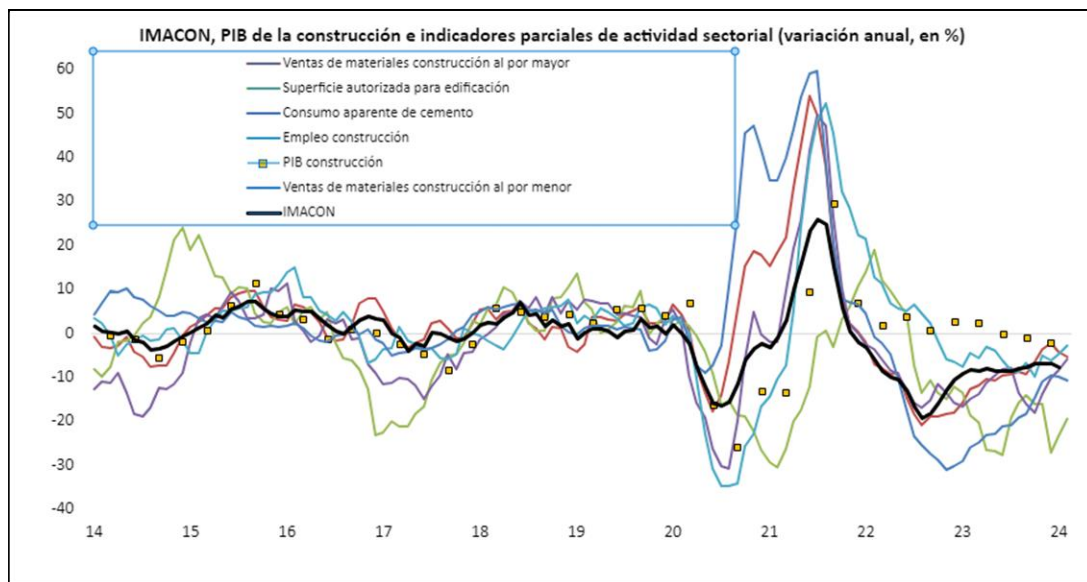
Vivienda

La demanda de viviendas ha disminuido desde finales de 2021 debido a la pérdida de poder adquisitivo, menor ahorro y créditos hipotecarios más costosos. Aunque las ventas aumentaron un 19% en el tercer trimestre, comparadas con 2022, la demanda de casas sigue baja, con un rezago del 11%. En Santiago, la recuperación se dio en el segundo y tercer trimestre de 2023, con énfasis en departamentos y ventas con descuento. La oferta de viviendas nuevas ha alcanzado niveles récord, superando las 115,000 unidades a nivel nacional y más de 67,000 en Santiago. Aunque hay un aumento anual del 8%, los departamentos tienen un avance del 9%, mientras que las casas nuevas disminuyen un 3%. Las velocidades de venta son críticas, con 25.3 meses necesarios a nivel nacional y 26.5 meses en Santiago para agotarla oferta en el tercer trimestre. Los precios de las viviendas en Santiago se ajustaron a la baja desde 2022 debido a la débil demanda. Se espera un aumento en la venta de viviendas a nivel nacional entre un 13% y un 20% en 2023, con riesgos de contracción. Para Santiago, se anticipa una comercialización entre 27,000 y 28,000 viviendas en 2023 y 2024, con la posibilidad de una caída si no mejoran las condiciones de acceso al financiamiento hipotecario.

Al proyectar el número de viviendas que se habrían finalizado en 2023, se puede concluir que podría haber sido uno de los mejores del último quinquenio, solo por debajo de lo observado antes del inicio de la pandemia, en 2019. Específicamente, se espera que en los últimos 4 meses de 2023 se hayan terminado más de 17 mil unidades, alcanzando un total de 42.840 viviendas. Estas cifras representan un aumento significativo, equivalente a 23% (+8.030 unidades) con respecto al número de unidades finalizadas en el 2022. El presupuesto del 2024 para la ejecución de programas habitacionales e inversión en ciudad será el mayor en la historia del MINVU. Estará asociado a un monto de 3.870 millones de dólares, lo que representa un crecimiento real de 9% con respecto a la cifra correspondiente al año en curso. En particular, el gasto asociado directamente a la ejecución de programas habitacionales también será el mayor de la historia del Minvu, y estará asociado a un monto cercano a los 3.200 millones de dólares, lo que representa un crecimiento real de 11,4% con respecto al año 2023.”

Los índices del IMACON informados son los siguientes:

Resultados febrero 2024			
INDICADOR	Cambios en 12 meses (en %)		
	feb-23	ene-24	feb-24
Empleo Sectorial	-4,5	-4,7	-2,9
Venta de materiales al por mayor	-12,8	-4,1	-5,4
Venta de materiales al por menor	-25,9	-9,8	-10,8
Superficie aprobada para la edificación	-18,6	-23,3	-19,5
Consumo aparente de cemento	-15,0	-8,4	-6,0
IMACON	-8,2	-7,6	-7,1



- **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, 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) 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.

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 representan un 16,5% del total de activos consolidados de Besalco al 31 de marzo de 2024. 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 2024, 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\$	%
31-03-2024						
Ingresos de actividades ordinarias	192.507.165	83,65	37.624.801	16,35	230.131.966	100,0
Costo de ventas	(171.144.184)	83,39	(34.092.568)	16,61	(205.236.752)	100,0
Ganancia bruta	21.362.981	85,81	4.903.273	14,19	24.895.213	100,0

BESALCO 80 años

Razón Social:
Besalco S.A.

Tipo de Sociedad:
Sociedad Anónima Abierta

Registro Único Tributario (RUT):
92.434.000-2

Dirección:
Ebro N.º 2.705, Las Condes, Región Metropolitana Santiago, Chile

Código postal:
7550154

Teléfono:
(56) 2 2338 0800

Inscripción Registro de Valores:
Nº 497 del 9 de enero de 1995

Web:
www.besalco.cl