



Análisis Razonado
Besalco S.A. y Filiales
Al 31 de diciembre de 2022



Contenido

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

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 31 de diciembre de 2022, el que se compara con el mismo período del año 2021. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Los Ingresos Consolidados de Besalco S.A. alcanzaron los M\$784.841.425, mostrando un aumento de 29,2% respecto de diciembre del año 2021, lo que se explica por un mayor dinamismo en todos los segmentos.

El resultado atribuible a la controladora, alcanzó los M\$40.514.732, valor que supera en un 118,3% los M\$18.562.163 del cierre del 2021, y que se explica por los mejores resultados de la gran mayoría de las filiales del grupo, destacando especialmente el desempeño de Besalco Maquinarias, Besalco Montajes, Besalco Construcciones y Besco (Perú). Estas variaciones implicaron una mejora de los índices de rentabilidad de la Compañía, llevando el margen neto atribuible a los propietarios de la controladora, de un 3,1% el año 2021 a 5,2% el año 2022.

Cabe destacar que esta mejora en el resultado proviene del giro habitual del negocio y se explica por un conjunto de factores encabezados por un sólido equipo humano, profesional y técnico, una estrategia de diversificación que nos ha permitido ampliar nuestra cartera de clientes y mercados, un fuerte énfasis en nuestra relación con nuestros clientes, las comunidades y el cuidado del medio ambiente, construyendo así relaciones de largo plazo con todos quienes nos relacionamos.

Este mejor resultado impactó positivamente al Ebitda, que a diciembre de 2022 alcanzó los M\$131.857.174, valor que es un 68,8% superior a los M\$78.102.179 del mismo período del año anterior, con mejoras en todos los segmentos. Por lo mismo, el margen Ebitda fue de 16,8%, superando el 12,9% alcanzado el año 2021.

Por los mismos motivos, se aprecia una mejora en los índices financieros, con una sólida posición de liquidez (capital de trabajo de M\$104.721.563), con una mejora en los índices de endeudamiento: Deuda financiera neta/Patrimonio que pasa de 3,3 el 2021 a 3,0 el 2022, y Deuda/Ebitda que pasa de 8,9 veces el 2021 a 5,8 veces al cierre de este año. Adicionalmente es importante destacar que la composición de la deuda logra mayores niveles de indexación a proyectos, alcanzando un 82,4%, valor que se compara positivamente con el 77,5% del 2021.

En relación con el monto de contratos vigentes, el Backlog aumentó un 9,8% respecto al año anterior, alcanzando las 32.78 millones de UF. Este aumento se explica por nuevos contratos o ampliaciones de los existentes, en los segmentos de obras civiles, maquinarias e inversiones, en línea con la estrategia de diversificación, tanto en mercados como en clientes.

Todo lo anteriormente expuesto, ha generado una mejora la capacidad financiera de la empresa y por lo tanto en su perfil de riesgo, factores que sumados a la diversificación, han permitido enfrentar de buena forma el volátil escenario actual.

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

- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando el mejor desempeño de todos los segmentos, cerrando el cuarto trimestre con un aumento de ingresos de 18,2% 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 66,3% en su utilidad.
- **Obras Civiles:** presentó un importante aumento de actividad respecto del año anterior (aumento de 43,6% en ingresos por actividades ordinarias respecto de diciembre del año anterior), producto de una mayor base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. Los resultados de las filiales que participan del segmento son mixtos, a pesar de que todavía se mantienen muchas de las dificultades asociadas a la pandemia, como son los aumentos de costo, la baja disponibilidad de materiales y el mayor costo financiero por el alza de tasas.
- **Inmobiliario:** Respecto a los cierres de negocios, el comportamiento es muy distinto entre Chile y Perú. En efecto, en Perú los cierres de negocios se han mantenido estables o, incluso mejores que el año anterior. Sin embargo, a nivel local los cierres han disminuido tal como se muestra en los estudios de mercado publicados. Sin perjuicio de lo anterior, y producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos, este segmento presenta mejoras respecto del mismo periodo 2021, con una mejora tanto en resultado atribuible a la controladora de un 53,9%, como de la ganancia bruta, se incrementa en un 23,2%.
- **Proyectos de Inversión:** Por el lado de las Concesiones se mantiene parcialmente el impacto por la pandemia, especialmente en los estacionamientos de Viña del Mar y Las Condes. A lo anterior se agregan impactos negativos en el resultado no operacional producto del aumento del IPC y del tipo de cambio. Por el lado de Besalco Energía, hay una mejora operacional importante, debido a la mejor base de generación, producto de la incorporación de la central hidroeléctrica Digua, los mejores precios promedio de energía spot, así como el aumento del valor del dólar y el avance de los contratos de transmisión.

RESEÑA DEL NEGOCIO

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

La empresa fue fundada en 1944 y desde 1998 opera también en Perú, esencialmente en el negocio de desarrollo inmobiliario y construcción de obras para terceros. En el año 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.

La compañía está constituida como una sociedad anónima abierta y sus títulos se transan en bolsa desde el año 1995, cuando se convirtió en la primera empresa del sector que ingresó al mercado accionario.

ESTADO DE RESULTADOS

En el Cuadro 1 se presenta un resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación Diciembre '22 - Diciembre '21	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	784.841.425	607.241.047	177.600.378	29,2%
Costo de Ventas	(663.845.013)	(546.951.507)	(116.893.506)	-21,4%
Ganancia bruta	120.996.412	60.289.540	60.706.872	100,7%
Gasto de administración	(30.318.092)	(22.552.631)	(7.765.461)	-34,4%
Ingresos financieros	2.648.629	1.219.801	1.428.828	117,1%
Costos financieros	(20.248.171)	(11.540.175)	(8.707.996)	-75,5%
Otras ganancias o (pérdidas)	(5.922.270)	1.137.070	(7.059.340)	-620,8%
Resultado antes de impuesto	67.156.508	28.553.605	38.602.903	135,2%
Impuesto	(20.982.389)	(8.888.414)	(12.093.975)	-136,1%
Resultado total	46.174.119	19.665.191	26.508.928	134,8%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	40.514.732	18.562.163	21.952.569	118,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	5.659.387	1.103.028	4.556.359	413,1%
Ganancia (pérdida)	46.174.119	19.665.191	26.508.928	134,8%

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

Índices de Rentabilidad	31-12-2022	31-12-2021
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	15,4%	9,9%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	3,9%	3,7%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	11,6%	6,2%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	5,9%	3,2%
Atribuible a los propietarios de la Controladora:		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	5,2%	3,1%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	17,3%	9,1%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a diciembre de 2022 fue de M\$40.514.732, valor que supera en un 118,3% los M\$18.562.163 del cierre de diciembre 2021. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 5,2% sobre los ingresos. Este aumento en la rentabilidad del período se explica principalmente por la mejora en los márgenes del segmento Inmobiliario y Maquinarias.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$784.841.425, mostrando un aumento del 29,2% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 21,4%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$60.706.872 en la ganancia bruta, equivalente a un 100,7%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 3,9% a diciembre de 2022, un poco mayor al porcentaje de 3,7% anotado a diciembre de 2021.

El Ebitda, a diciembre del 2022 llegó a M\$131.857.174, valor que es un 68,8% superior a los M\$78.102.179 del mismo periodo del año anterior. Por su parte el Margen Ebitda alcanzó al 16,8%, valor que es mayor al 12,9% del mismo período del año anterior.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

En este cuarto trimestre del 2022 se mantienen los altos niveles de actividad en las distintas áreas de la Compañía, especialmente en los segmentos de Maquinarias, Obras Civiles y en el sector Inmobiliario en Chile y Perú, permitiéndonos alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$784.841.425 con un incremento del 29,2% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior.

También ha contribuido al incremento en los ingresos, el crecimiento de la facturación del área de energía, generado por un aumento en la producción, y en los precios de la de la misma, así como por el avance de proyectos de construcción de subestaciones y transmisión eléctrica.

Es importante destacar que, si bien se mantienen algunas dificultades en la cadena de suministro en los diferentes segmentos de negocios y en la contratación de mano de obra, (lo que han generado retrasos y mayores costos en los distintos proyectos), es posible apreciar ciertos grados de normalización tanto en la cadena de suministros y, en menor grado, en la mayor disponibilidad de mano de obras calificada.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

CUADRO 3: Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación Diciembre - Diciembre	
			M\$	%
Activos Corrientes	584.214.539	507.352.148	76.862.391	15,1%
Activos No Corrientes	446.021.038	418.088.407	27.932.631	6,7%
Total Activos	1.030.235.577	925.440.555	104.795.022	11,3%
Pasivos Corrientes	479.492.976	420.190.151	59.302.825	14,1%
Pasivos No Corrientes	285.814.252	281.903.143	3.911.109	1,4%
Total Pasivos	765.307.228	702.093.294	63.213.934	9,0%
Patrimonio Neto Controladora	253.638.638	215.813.670	37.824.968	17,5%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	11.289.711	7.533.591	3.756.120	49,9%
Total Pasivos y Patrimonio	1.030.235.577	925.440.555	104.795.022	11,3%

Las principales variaciones entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 de los componentes del estado de situación financiera resumido, se presentan a continuación:

Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran un aumento de un 15,1% respecto del saldo a diciembre de 2021, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

- Aumento de efectivo y equivalente al efectivo de M\$28.466.146.
- Aumento de otros activos no financieros corrientes de M\$1.372.778.
- Disminución de otros activos no financieros de M\$484.776
- Aumento de cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por M\$52.247.943.
- Aumento de cuentas por cobrar a entidades relacionadas por M\$7.806.947.
- Disminución de inventarios por M\$8.065.497.
- Disminución de activos por impuestos corrientes por M\$3.839.794.
- Disminución de M\$641.356 de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, los cuales corresponden a maquinarias que se encuentran en un proceso de enajenación por renovación.

- b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 6,7%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:
- Aumento de otros activos financieros no corrientes de M\$1.097.258.
 - Disminución de otros activos no financieros no corrientes de M\$2.371.851.
 - Disminución de cuentas por cobrar no corrientes de M\$1.860.517.
 - Disminución de cuentas por cobrar a entidades relacionadas de M\$2.090.835.
 - Aumento de inventarios no corrientes de M\$8.525.629.
 - Aumento en inversiones contabilizadas bajo el criterio del método de participación por M\$6.999.295.
 - Disminución de activos intangibles distintos de la plusvalía por M\$6.755.507.
 - Disminución en Plusvalía por M\$873.130.
 - Aumento de propiedad, planta y equipos por M\$22.786.421.
 - Aumento en propiedades de inversión por M\$121.929.
 - Aumento de activos por impuestos diferidos por M\$2.353.939.

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 14,1%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:
- Aumento de otros pasivos financieros corrientes por M\$15.443.848.
 - Disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por M\$12.138.539.
 - Aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$6.030.989.
 - Aumento de otras provisiones a corto plazo por M\$670.794.
 - Aumento de pasivos por impuestos corrientes por M\$13.071.845.
 - Aumento de provisiones corrientes por beneficios a empleados por M\$895.180.
 - Aumento de otros pasivos no financieros corrientes por M\$35.328.708. Este ítem corresponde principalmente a los anticipos de clientes otorgados a la sociedad por las obras de construcción en desarrollo y los proyectos inmobiliarios en proceso de venta.
- b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron un aumento de 1,4%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:
- Disminución de otros pasivos financieros no corrientes por M\$7.669.454.
 - Aumento de cuentas por pagar no corriente por M\$11.643.324.
 - Aumento de las cuentas por pagar a entidades relacionadas por M\$408.435.
 - Aumento de otras provisiones de largo plazo por M\$2.536.037.
 - Aumento de pasivos por impuestos diferidos por M\$4.262.276.

- Disminución de provisiones por beneficios a los empleados por M\$142.252.
- Disminución de otros pasivos no financieros no corrientes por M\$7.127.257, debido principalmente a anticipos recibidos de nuevos proyectos.

c) **La variación del patrimonio neto de la controladora**, correspondiente a un aumento del 17,5%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo y la variación en otras reservas.

Hechos y situaciones que generan las principales variaciones:

- El aumento del efectivo equivalente es consistente con el cobro de cuentas por cobrar a clientes y por la obtención de recursos líquidos a través de los anticipos otorgados por los clientes, que se mantienen en inversiones de corto plazo y que también se ha utilizado, por ejemplo, en pago de pasivos financieros y cuentas por pagar comerciales. Como un hecho importante, cabe mencionar que el 01 de abril de 2022 la Sociedad pagó una cuota (capital e intereses) del Bono serie B por un monto equivalente a UF360.353 y el 30 de septiembre de 2022 pagó una nueva cuota (capital e intereses) por un monto equivalente a UF355.683.
- El aumento de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera, principalmente, por el aumento de las cuentas por cobrar en el sector de construcción y obras civiles, montajes e inmobiliario en Chile debido al aumento en el nivel de las ventas del último trimestre.
- La principal variación de los inventarios se da en el sector inmobiliario por el avance en la construcción de nuevos proyectos, en Perú y en Chile.
- El incremento en el rubro propiedad, planta y equipos se presenta principalmente en el sector de sociedades de energía, determinado por el reconocimiento del incremento del tipo de cambio para las sociedades que controlan su contabilidad en dólares y la compra de maquinarias nuevas para hacer frente a proyectos de obras civiles y servicio de maquinaria.
- La disminución de otros intangibles distintos de la plusvalía ha presentado una variación debido al cambio de estimación de recupero y al reconocimiento de deterioros de algunos derechos e intangibles asociados a proyectos principalmente del sector energía y concesiones.
- El incremento de los pasivos financieros se explica por la necesidad de financiamiento de capital de trabajo para los proyectos de construcción de obras civiles e inmobiliario y para la compra de maquinaria nueva asociada a créditos en moneda nacional, UF y otros afectados por la variación del tipo de cambio.
- La variación de otros pasivos no financieros, ya sea corriente o no corriente, se explica principalmente por la variación de los anticipos de clientes otorgados a la sociedad por las obras de construcción en desarrollo y los proyectos inmobiliarios en proceso de venta. En este periodo la principal variación se da por los proyectos inmobiliarios de Perú.

Índices Financieros

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

Cuadro 4: Índices Financieros

Índices Financieros		31-12-2022	31-12-2021
Liquidez Corriente (veces)		1,2	1,2
Razón Ácida (veces)		0,9	0,8
Razón de Endeudamiento (veces)		3,1	3,3
Distribución de Endeudamiento			
Pasivos Corrientes		62,7%	59,8%
Pasivos No Corrientes		37,3%	40,2%
Razones endeudamiento			
Deuda/Patrimonio neto		3,0	3,3
Margen operacional sobre ingresos		11,6%	6,2%
Gastos Administración sobre Ingresos		3,9%	3,7%
Margen Ebitda		16,8%	12,9%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		5,2%	3,1%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		17,3%	9,1%
Rentabilidad del Activo (*)		4,1%	2,2%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		9,7%	4,6%
Retorno de Dividendos por acción (*)		4,8%	7,1%
Ganancia por acción	\$	70	32
Valor libro de acción	\$	440	375
Capital de Trabajo	M\$	104.721.563	87.161.997
EBITDA	M\$	131.857.174	78.102.179

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

Definición de principales ratios y cuentas utilizadas para su cálculo:

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

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

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

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

Respecto de los pasivos, en los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, presentan una concentración del 62,7% en el corto plazo, cifra superior al 59,8% del mismo período del ejercicio anterior. Este aumento de la proporción de pasivos corrientes respecto del total se explica, principalmente, por el aumento de la actividad del periodo 2022 respecto del año anterior y por traspaso de deuda financiera no corriente a corriente, como por ejemplo lo correspondiente a la tercera y cuarta cuotas de amortización de capital de bono serie B (BBESA-B).

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 31 de diciembre de 2022 alcanzó M\$364.198.252, lo que implica un aumento de un 2,2% respecto a diciembre de 2021. De este total, M\$215.277.865, equivalente a un 59,1%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 82,4% de la deuda financiera total al 31 de diciembre de 2022 se encuentra respaldada por proyectos.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 11,6% en diciembre de 2022 y un 6,2% en diciembre 2021. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 3,9%, cuyo porcentaje es levemente mayor al de diciembre de 2021, que presentaba un porcentaje del 3,7%.

El capital de trabajo que a diciembre de 2022 alcanza los M\$104.721.563, presenta un aumento del 20,1% respecto a diciembre de 2021, donde alcanzó los M\$87.161.997.

El EBITDA al cierre del mes de diciembre de 2022 alcanzó a M\$131.857.174, mayor en un 68,8% a la cifra de M\$78.102.179 al cierre de diciembre de 2021. El margen EBITDA a diciembre de 2022 fue de 16,8%, mayor al 12,9% alcanzado en el mismo período del año anterior.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 31 de diciembre de 2022, el equivalente a MMUF 32,78, valor que es un 9,8% superior al del mismo periodo de 2021. Al cierre del periodo, el backlog se compone, principalmente, por contratos de servicios de Maquinarias, la adjudicación de contratos de Obras Civiles (tanto en Chile como en Perú), y en el área de energía, la adjudicación de contratos de construcción y transmisión eléctrica.

Valor libro y valor económico de los activos

Los principales activos de la sociedad no presentan diferencias relevantes entre los valores libro y de mercado. Las inversiones en empresas relacionadas corresponden a sociedades continuadoras del giro de la matriz, las que a su vez cuentan con activos que tienen similares características que los de Besalco S.A. En lo que se refiere a las sociedades concesionarias, así como en los desarrollos hidroeléctricos, en algunos casos sus valores comerciales pueden ser mayores a los contabilizados ya que sus evaluaciones indican que los flujos futuros cubrirán con utilidad las inversiones realizadas (VAN positivo).

En cuanto al valor libro de la partida propiedades, plantas y equipos del activo no corriente, cabe señalar que las filiales que más peso relativo tienen en esta cuenta son Besalco Maquinarias y Besalco Energía Renovable. En el primer caso, la filial mantiene una política estricta de renovación de equipos, que en forma excepcional superan los tres años de antigüedad, lo que se ve ratificado por el hecho que la venta de equipos durante los últimos periodos, en promedio, ha contribuido positivamente a sus resultados. En el segundo caso, como ya se mencionó, se realizan en forma periódica evaluaciones para determinar el valor económico de dichos activos que permitan asegurar la recuperabilidad futura de los valores contabilizados.

En el año 2021 y 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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$	Variación Diciembre '22 - Diciembre '21	
			M\$	%
			Actividades de operación	86.963.097
Actividades de Inversión	14.339.146	1.351.444	12.987.702	961%
Actividades de Financiación	(72.836.097)	(61.778.389)	(11.057.708)	18%
Flujo neto del periodo	28.466.146	(3.101.574)	31.567.720	-1018%

a) Actividades de operación:

Según se concluye al revisar las cifras del cuadro anterior, la compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$86.963.097 al 31 de diciembre de 2022, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$849.691.403, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$536.308.158, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$214.681.170 y otros pagos netos por actividades de operación de M\$11.738.978.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

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

b) Actividades de inversión:

El flujo positivo de actividades de inversión por M\$14.339.146 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$35.985.696 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de

activo fijo por M\$44.174.647 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$6.150.195.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Principalmente se origina por la adquisición de equipos y maquinaria para un nuevo contrato minero (Minera Los Bronces) y renovación de equipos en otros contratos mineros (Minera Los Pelambres).
- La variación positiva respecto al periodo anterior se explica por un mayor importe procedente de las ventas de equipos y maquinarias como parte de la renovación periódica de éstas.

c) Actividades de financiamiento:

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$72.836.097 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$115.067.569, el pago de préstamos por M\$135.776.882, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$44.339.964; pago de dividendos por M\$10.219.523 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$2.432.703.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Con los recursos provenientes de la operación, aparte de pagar los gastos propios de la operación, también se han efectuado pagos de créditos bancarios.
- Como un hecho importante, cabe mencionar que el 01 de abril de 2022 la Sociedad pagó una cuota del Bono serie B por un monto equivalente (capital e intereses) a UF360.353 y el 30 de septiembre de 2022 se pagó otra cuota por un monto equivalente (capital e intereses) a UF355.683.
- La obtención de préstamos de instituciones financieras está relacionada con el financiamiento de obras, nuevas maquinarias para apoyar al servicio prestado a clientes del sector minero, la ampliación y nuevos proyectos de construcción.
- En abril de este año se efectuó pago de dividendos a los accionistas de Besalco. Así también y como parte de la política de dividendos se efectúa distribución de dividendos provisorios en agosto y noviembre.
- Besalco y sus filiales desarrollan actividades de financiamiento de acuerdo con sus necesidades de montos y plazos, teniendo en consideración la tipología de cada uno de sus proyectos. Como fuente de financiamiento se utiliza la caja autogenerada, efectos de comercio, emisiones de bonos y diversas formas de crédito bancario tales como, leasings, lease-backs, factoring, confirming, créditos de capital, etc., otorgados por instituciones financieras de primer nivel.

ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS

Visión general de los resultados por segmento

a) Definición de segmentos de negocio: Para efectos de este análisis, los negocios de Besalco se agrupan en cuatro segmentos que consideran principalmente las operaciones de las filiales que se indican a continuación:

- **Obras Civiles:** Besalco, Besalco Construcciones, Besalco Montajes, Kipreos Ingenieros.
- **Servicios de Maquinaria:** Besalco Maquinarias.
- **Inmobiliario:** Besalco Desarrollos Inmobiliarios y Besco (Perú).
- **Proyectos de Inversión:** Besalco Inversiones y Energía (Ex Besalco Concesiones), Besalco Energía Renovable y Besalco Transmisión.

b) Estados de resultados: En el cuadro siguiente se presentan los resultados de cada segmento de negocios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, después de la eliminación de transacciones entre partes relacionadas que consolidan:

Estado de resultados	Obras Civiles y	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	31.12.2022
	Construcciones		de Inversión	Maquinaria	Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	415.217.136	147.644.005	61.640.428	160.339.856	784.841.425
Costo de Ventas	(365.553.099)	(122.614.302)	(47.078.723)	(128.598.889)	(663.845.013)
Ganancia Bruta	49.664.037	25.029.703	14.561.705	31.740.967	120.996.412
Gastos de Administración	(17.534.469)	(7.286.706)	(4.273.631)	(1.223.286)	(30.318.092)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(3.239.370)	3.135.624	(5.541.519)	4.782.976	(862.289)
Ingresos Financieros	1.585.568	442.889	130.502	489.670	2.648.629
Costos Financieros	(9.158.512)	(1.475.148)	(5.571.185)	(4.043.326)	(20.248.171)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(2.122.922)	5.238.013	1.597.515	-	4.712.606
Diferencias de Cambio	(526.544)	(340.012)	1.615.989	52.992	802.425
Resultados por Unidades de Reajuste	(4.330.512)	(702.226)	(6.175.893)	633.619	(10.575.012)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	14.337.276	24.042.137	(3.656.517)	32.433.612	67.156.508
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(10.033.003)	(4.290.460)	745.438	(7.404.364)	(20.982.389)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	4.304.273	19.751.677	(2.911.079)	25.029.248	46.174.119
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	4.304.273	19.751.677	(2.911.079)	25.029.248	46.174.119
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	(670.512)	18.630.577	(2.911.079)	25.465.746	40.514.732
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	4.974.785	1.121.100	-	(436.498)	5.659.387
Ganancia (Pérdida)	4.304.273	19.751.677	(2.911.079)	25.029.248	46.174.119

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	31.12.2021 Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	289.218.002	145.666.082	36.673.469	135.683.494	607.241.047
Costo de Ventas	(279.332.302)	(123.348.035)	(27.671.251)	(116.599.919)	(546.951.507)
Ganancia Bruta	9.885.700	22.318.047	9.002.218	19.083.575	60.289.540
Gastos de Administración	(12.577.365)	(5.965.047)	(2.828.469)	(1.181.750)	(22.552.631)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(86.559)	665.401	549.961	4.401.055	5.529.858
Ingresos Financieros	129.191	32.049	22.265	1.036.296	1.219.801
Costos Financieros	(5.191.451)	(661.300)	(4.213.969)	(1.473.455)	(11.540.175)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(39.334)	2.257.124	(776.204)	-	1.441.586
Diferencias de Cambio	179.070	(1.001.221)	214.194	-	(607.957)
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.438.116)	(215.256)	(3.573.708)	663	(5.226.417)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	(9.138.864)	17.429.797	(1.603.712)	21.866.384	28.553.605
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	218.350	(3.407.774)	(671.235)	(5.027.755)	(8.888.414)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	(8.920.514)	14.022.023	(2.274.947)	16.838.629	19.665.191
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	(8.920.514)	14.022.023	(2.274.947)	16.838.629	19.665.191
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(8.191.344)	12.104.273	(2.274.942)	16.924.176	18.562.163
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(729.170)	1.917.750	(5)	(85.547)	1.103.028
Ganancia (Pérdida)	(8.920.514)	14.022.023	(2.274.947)	16.838.629	19.665.191

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 diciembre de 2022 y 2021, agregando en cada caso la participación correspondiente de Besalco y sus filiales en los resultados de consorcios (asociadas y negocios conjuntos) que no consolidan.

Cuadro 6: Ganancia operacional bruta por segmento

31-12-2022	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Total
Ganancia (pérdida) operacional bruta	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	49.664.037	25.029.703	14.561.705	31.740.967	120.996.412
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(2.122.922)	5.238.013	1.597.515	-	4.712.606
Total Ganancia operacional	47.541.115	30.267.716	16.159.220	31.740.967	125.709.018
Participación relativa	37,8%	24,1%	12,9%	25,2%	100,0%

31-12-2021	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Total
Ganancia (pérdida) operacional bruta	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	9.885.700	22.318.047	9.002.218	19.083.575	60.289.540
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(39.334)	2.257.124	(776.204)	-	1.441.586
Total Ganancia operacional	9.846.366	24.575.171	8.226.014	19.083.575	61.731.126
Participación relativa	16,0%	39,8%	13,3%	30,9%	100,0%

A diciembre de 2022, los segmentos con mayor participación relativa en el total de la ganancia operacional bruta más el aporte de consorcios fueron el segmento Servicios de Maquinaria con un 25,2%, Obras Civiles con un 37,8% e Inmobiliario con un 24,1%.

d) Ganancia (o pérdida) de la controladora: En el Cuadro 7 se presentan las ganancias (o pérdidas) atribuibles a los propietarios de la controladora por cada segmento, así como también las atribuibles a participaciones no controladoras, al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

31-12-2022	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	(670.512)	18.630.577	(2.911.079)	25.465.746	40.514.732
Participaciones no controladoras	4.974.785	1.121.100	-	(436.498)	5.659.387
Resultado total ganancia (pérdida)	4.304.273	19.751.677	(2.911.079)	25.029.248	46.174.119

Participación relativa del resultado controladora	-1,7%	46,0%	-7,2%	62,9%	100,0%
Participación relativa del resultado total	9,3%	42,8%	-6,3%	54,2%	100,0%

31-12-2021	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	(8.191.344)	12.104.273	(2.274.942)	16.924.176	18.562.163
Participaciones no controladoras	(729.170)	1.917.750	(5)	(85.547)	1.103.028
Ganancia (pérdida)	(8.920.514)	14.022.023	(2.274.947)	16.838.629	19.665.191

Participación relativa sobre resultado controladora	-44,1%	65,2%	-12,3%	91,2%	100,0%
Participación relativa resultado total	-45,4%	71,3%	-11,6%	85,6%	100,0%

Al cierre de diciembre de 2022, al considerar la ganancia o pérdida total (incluyendo las participaciones no controladoras), la participación relativa la lideran el segmento de Servicio de Maquinarias, seguido del segmento Inmobiliario al igual que el mismo periodo del año pasado.

A su vez, la mayor participación relativa de la ganancia de los propietarios de la controladora la registró el segmento de Servicios de Maquinaria, en ambos periodos.

Segmento de Obras Civiles y Construcciones

Los proyectos que se gestionan bajo este segmento corresponden a obras tanto para entidades públicas como privadas, tales como plantas industriales, obras sanitarias y de irrigación, carreteras, metro, obras ferroviarias, obras de generación y transmisión de energía eléctrica y edificación de uso comercial, hospitalario y residencial.

Este segmento, presentó un importante aumento de actividad respecto del mismo periodo del año anterior (43,6%), producto de una mayor base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. Sin embargo, el resultado se ha visto afectado por sobrecostos e ineficiencias asociadas a la pandemia.

Para este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a diciembre de 2022 totalizaron M\$415.217.136, registrando un aumento de 43,6% respecto de igual período del año 2021 que fue de M\$289.218.002.

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$47.541.115 a diciembre 2022. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 37,8% sobre el total del consolidado, y se presenta mayor al porcentaje del año anterior que fue de 16,0% (Ver cuadro 6).

La pérdida neta atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 31 de diciembre de 2022 a M\$670.512, menor a la presentada el año anterior a igual periodo que fue de M\$8.191.344 (Ver cuadro 7).

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

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de diciembre de 2022 alcanzó a UF 11,74 millones, un poco menor al backlog en UF del mismo periodo 2021 en un 8,9%

Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles y Edificación

Área de negocios	31-12-2022			31-12-2021
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	133.238.000	186.122.000	319.360.000	330.138.550
Montaje	12.164.000	-	12.164.000	52.652.482
Otras especialidades	12.169.000	68.526.000	80.695.000	16.724.475
Total	157.571.000	254.648.000	412.219.000	399.515.507

Segmento de Servicios de Maquinarias

El giro principal de este segmento es la prestación de servicios asociados a maquinaria pesada y equipos en general, relacionados con el sector minero, el sector forestal y 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 rípios 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 diciembre de 2022 registraron un aumento de un 18,2% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$160.339.856.

La ganancia operacional bruta de M\$31.740.967, presenta un aumento de 66,3% respecto del mismo período de 2021. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 25,2%, aunque inferior al porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 30,9% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$25.465.746, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$16.924.176, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a diciembre 2022 y 2021 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el cuarto trimestre con un aumento de ingresos de 18,2% respecto del año anterior y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 66,3% en su ganancia bruta. Se mantienen muy buenas expectativas dado el nivel de backlog e indicadores operacionales para este segmento.

Segmento de Desarrollo Inmobiliario

La principal actividad considerada bajo este segmento corresponde al desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios residenciales, propios y en consorcios con terceros. La estrategia de negocios contempla la totalidad del ciclo inmobiliario, que se inicia con la adquisición de los terrenos, pasando por el desarrollo de los proyectos, la obtención de los permisos, la construcción y la posterior venta y post-venta.

En este segmento los ingresos por actividades ordinarias a diciembre de 2022 totalizaron M\$147.644.005, registrando un aumento de 1,4% respecto a igual período de 2021 debido a la mayor escrituración del período.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$30.267.716, presentando un aumento de un 23,2% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 24,1% en diciembre de 2022 y 39,8% en diciembre de 2021 (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$18.630.577, de este segmento ha experimentado un aumento del 53,9% respecto de igual periodo del año anterior, y representa una participación relativa importante en el total consolidado a diciembre de 2022 (Ver cuadro 7).

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

Producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos, la venta contable presenta mejoras relevantes respecto del resultado del periodo 2021 debido a que los ingresos operacionales presentan un aumento (+1,4%) y los costos de venta disminuyen (-0.6%), la ganancia bruta se incrementa (+12,2%). Parte importante de la mejora del resultado se debe al mejor mix de productos escriturados en el período, situación que se dio con más fuerza en Perú.

Respecto de la velocidad de venta, en Chile se presenta un aumento respecto del mismo período del ejercicio anterior en los distintos segmentos en los que opera, generado por las mayores ventas presentadas en el último trimestre 2022. En general las unidades promesadas, a excepción de los negocios institucionales, han disminuido generado principalmente por la mayor dificultad para obtener financiamiento por parte de los clientes. Aunque menos relevante, parte de la baja también se explica por la menor disponibilidad de proyectos en venta respecto del mismo período del ejercicio anterior.

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

a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial

Cuadro 9: Oferta actual y potencial

Inmueble (Proyectos propios)	31-12-2022				31-12-2021	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	3.342.249	50	16.853.270	33	5.210.951	52
Departamentos	32.263.945	217	27.624.617	50	21.595.137	105
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	5.382.462	108	14.098.608	288	6.494.010	199
Otros	-	-	-	-	2.181.006	496
Total	40.988.656	375	58.576.495	371	35.481.104	852

Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios)	31-12-2022				31-12-2021	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	12.122.593	122	-	-	-	-
Departamentos	-	-	-	-	-	-
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	380.312	25	141.902	226	3.544.274	121
Total	12.502.905	147	141.902	226	3.544.274	121

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	31-12-2022 Mts2	31-12-2021 Mts2
Nacional:		
Casas	40.986	3.051
Departamentos	10.185	10.185
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	240.027	5.048
Total	291.198	18.284

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	31-12-2022 M\$	31-12-2021 M\$
Nacional:		
Casas	11.033.515	17.037.115
Departamentos	5.284.080	7.833.584
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	29.715.754	12.866.839
Total	46.033.349	37.737.538

Para el periodo del año 2022 se presenta una disminución en el backlog de los proyectos propios para las casas y una disminución también para los departamentos a nivel nacional, respecto a igual periodo del año anterior. Sin embargo, a nivel internacional, en el ítem departamentos, se presenta un aumento en los proyectos propios.

c) Información sobre la demanda

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

Cuadro 12: Unidades vendidas o facturadas

Total Escriturado (Proyectos Propios)	Rango UF	31-12-2022		31-12-2021	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	4.376.357	48	7.410.439	93
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	9.980.782	24	13.197.703	36
Departamentos	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	32.639.612	308	1.443.685	15
	4.001 - 6.000	6.718.668	44	16.900.049	119
	6.001 - 9.000	-	-	6.775.485	30
	sobre 9.000	3.395.381	6	6.098.690	11
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	4.266.379	-	10.508.655	-
Sub total		61.377.179	430	62.334.706	304
Internacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	75.888.002	1.811	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	21.323.250	513
	sobre 9.000	-	-	-	-
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	10.378.824	-	62.008.126	-
Subtotal		86.266.826	1.811	83.331.376	513
Total		147.644.005	2.241	145.666.082	817

(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)	31-12-2022				31-12-2021			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	11.466.298	27	2.066.035	4	60.844.750	312	3.793.544	31
Departamentos	49.453.991	309	2.111.855	6	34.088.745	176	812.541	8
Total	60.920.289	336	4.177.890	10	94.933.495	488	4.606.085	39

Internacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	31-12-2022				31-12-2021			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	58.187.976	1.413	6.471.797	145	6.039.874	129	1.166.293	23
Total	58.187.976	1.413	6.471.797	145	6.039.874	129	1.166.293	23

En el Cuadro 13, el monto y las unidades prometadas, corresponden a las promesas de compraventas firmadas durante el período terminado al 30 de diciembre 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 han disminuido respecto de igual periodo del año anterior y las unidades de promesas desistidas de las casas también ha disminuido respecto del mismo periodo del año anterior. Para el caso de los departamentos, las unidades prometadas han aumentado en consideración al cierre de negocios del sector inmobiliario que incluye venta a inversionistas inmobiliarios.

A nivel internacional, los montos y las unidades de promesas de departamentos han aumentado respecto a igual periodo del año anterior. Las promesas desistidas de los departamentos a nivel internacional han aumentado consistentemente con el nivel de negociaciones respecto del periodo anterior.

(1) **Evolución de la demanda**

i) Meses para agotar Stock:

Cuadro 14: Meses para agotar stock

Proyectos Propios	Meses para agotar stock al 31-12-2022	Meses para agotar stock al 31-12-2021
Nacional:		
Casas	3,9	1,7
Departamentos	2,3	4,8
Internacional:		
Departamentos	0,4	2,8

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 31-12-2022	Meses para agotar stock al 31-12-2021
Internacional:		
Departamentos	0,3	0,5

Definiciones:

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

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

El índice de meses para agotar stock referido a proyectos propios, en el ámbito nacional, presenta un aumento en las casas y una disminución en los departamentos, respecto a igual período del año anterior debido, principalmente, a una disminución en el promedio de ventas del último trimestre para el primer caso y un aumento de las unidades en stock, 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 propios y en proyectos en consorcios que se da, en el primer caso, por un aumento en las ventas del cuarto trimestre 2022 y en el segundo caso por una disminución en las unidades en stock del cuarto trimestre de 2022.

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

Meses para agotar Stock 31-12-2022

Meses para agotar Stock 31-12-2021

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				50
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	5	24	9	38
Promedio				12,7
Meses para agotar stock				3,9

Nacional				
Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				52
Total Ventas último trimestre	oct-21	nov-21	dic-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	0	24	67	91
Promedio				30,3
Meses para agotar stock				1,7

Nacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				217
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	2	273	14	289
Promedio				96,3
Meses para agotar stock				2,3

Nacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				105
Total Ventas último trimestre	oct-21	nov-21	dic-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	27	32	6	65
Promedio				21,7
Meses para agotar stock				4,8

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				108
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	46	320	478	844
Promedio				281,3
Meses para agotar stock				0,4

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				199
Total Ventas último trimestre	oct-21	nov-21	dic-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	6	19	192	217
Promedio				72,3
Meses para agotar stock				2,8

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				25
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	14	50	156	220
Promedio				73,3
Meses para agotar stock				0,3

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				121
Total Ventas último trimestre	oct-21	nov-21	dic-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	76	132	565	773
Promedio				257,7
Meses para agotar stock				0,5

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 31-12-2022	Velocidad de ventas al 31-12-2021
Nacional:		
Casas	4,0	1,4
Departamentos	1,1	0,6
Internacional:		
Departamentos	6,3	1,6

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 31-12-2022	Velocidad de ventas al 31-12-2021
Internacional:		
Departamentos	20,8	6,6

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

Definiciones:

Velocidad de ventas: Indicador velocidad de ventas en trimestres.

Ventas: corresponden a las ventas de inmuebles del último trimestre.

El stock disponible: corresponde a los inmuebles terminados y disponibles para ser escriturados al cierre del período, expresado en su valor comercial, incluyendo los inmuebles promesados y en proceso de escrituración.

Los proyectos propios a nivel nacional, en lo que respecta a la velocidad de ventas en las casas, se ha visto aumentada, básicamente, por un aumento en el promedio de ventas mensuales del último trimestre de 2022 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 un aumento, respecto al mismo periodo del año anterior, por una mayor venta en el último trimestre de este año.

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

A nivel internacional los departamentos de proyectos en consorcios han presentado un aumento en el índice debido a una disminución en el stock disponible en comparación a la misma fecha del año pasado.

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

Velocidad de Ventas	31-12-2022
----------------------------	-------------------

Velocidad de Ventas	31-12-2021
----------------------------	-------------------

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				3.342.249
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	578.840	4.761.576	8.161.231	13.501.646
Velocidad de ventas				4,0

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				5.210.951
Total Ventas último trimestre	oct-21	nov-21	dic-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.766	1.949.511	5.444.474	7.395.751
Velocidad de ventas				1,4

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				32.263.945
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	504.650	33.444.156	2.913.158	36.861.965
Velocidad de ventas				1,1

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				21.595.137
Total Ventas último trimestre	oct-21	nov-21	dic-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	4.422.723	7.284.506	1.524.991	13.232.220
Velocidad de ventas				0,6

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				5.382.462
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.706.764	9.790.473	22.299.440	33.796.678
Velocidad de ventas				6,3

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				6.494.010
Total Ventas último trimestre	oct-21	nov-21	dic-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	219.439	350.527	9.504.380	10.074.346
Velocidad de ventas				1,6

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				380.312
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	566.212	1.899.152	5.450.598	7.915.963
Velocidad de ventas				20,8

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				3.544.274
Total Ventas último trimestre	oct-21	nov-21	dic-21	Total Trimestre
Ventas mensuales	2.488.257	3.518.505	17.232.678	23.239.439
Velocidad de ventas				6,6

Segmento de Proyectos de Inversión

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

La filial Besalco Concesiones (hoy Besalco Inversiones y Energía S.A.) gestiona contratos de concesión de obras públicas y privadas que incluyen el desarrollo de los proyectos de ingeniería, la gestión del financiamiento, la contratación de la construcción y la mantención y operación de obras. Actualmente cuenta con la concesión de un embalse de riego (Embalse Convento Viejo, VI Región), de tres recintos penitenciarios (Grupo 1 de Cárceles Concesionadas: Alto Hospicio, La Serena y Rancagua), un cementerio (Santísima Trinidad, Santiago), estacionamientos subterráneos (Centro Cívico Las Condes, Santiago, y Plaza Sucre, Viña del Mar), la Concesión Mejoramiento Ruta Nahuelbuta, la Concesión privada Ruta Minera y también bodegas y oficinas para arrendar en el aeropuerto Internacional Comodoro Arturo Merino Benítez (ABX).

La filial Besalco Energía Renovable tiene cuatro proyectos de generación, de los cuales tres son hidroeléctricos (Los Hierros I, Los Hierros II y Digua) y uno es en base a energía eólica (Arrebol), todos en fase de explotación. También mantiene actualmente cartera de desarrollo con 2 proyectos propios de centrales hidroeléctricas de pasada que totalizan 23,3 MW de potencia instalada para suministro de energía eléctrica al Sistema Eléctrico Nacional (SEN). Estos proyectos se encuentran en distintas etapas de avance, desde ingeniería básica hasta tramitación de permisos, de acuerdo con un cronograma preestablecido. Adicionalmente existen otros proyectos de construcción de líneas de transmisión y subestaciones, que están siendo ejecutados y facturados a terceros.

El segmento de Proyectos de Inversión presenta una mejora operacional respecto del mismo periodo del 2021; por el lado de la operación de estacionamientos de Besalco Concesiones, aunque que no alcanza a neutralizar el menor resultado no operacional de sus coligadas y los efectos negativos dada la alta corrección monetaria generada por los pasivos denominados en UF y por el lado de Besalco Energía, por el contrario, se muestran mejoras respecto del desempeño operacional de 2021, producto de los mejores precios promedio de la energía (Costo Marginal) y del desempeño de los contratos de construcción de obras de transmisión.

Los ingresos por actividades ordinarias de este segmento de negocio alcanzaron un total de M\$61.640.428, registrando un aumento del 68,1% 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\$16.159.220 al 31 de diciembre de 2022, con una participación relativa que representa un 12,9% de la ganancia operacional bruta consolidada, menor al equivalente del año anterior a igual periodo que fue un 13,3% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presentada una pérdida en este segmento a diciembre de 2022 de M\$2.911.079 que es un resultado mayor a la

pérdida de M\$2.274.942 presentada a igual periodo del año anterior y que se explica, por el deterioro de algunos proyectos de concesiones y del sector eléctrico. Si bien hay una mejora en los ingresos por venta del área de energía sigue afectando fuertemente a los resultados de este segmento la carga financiera y la amortización de proyectos que han iniciado su fase de explotación (Ver cuadro 7).

ANÁLISIS DE MERCADO

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

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

Proyecciones para la Construcción:

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

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

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

- **La visión de la administración de BESALCO sobre el comportamiento de los segmentos de mercado relevantes para la compañía**

BESALCO ha logrado enfrentar con éxito distintas situaciones económicas, gracias a una plataforma de negocios diversificada en distintos segmentos del negocio de construcción, reflejada en la cartera de contratos vigente de la Compañía. Si bien no es posible tener claridad respecto de todos los posibles efectos económicos que tendrán las medidas y los efectos de la pandemia, tenemos la tranquilidad de tener la venta del año 2023 respaldada por los ya mencionados contratos, lo que junto a una posición financiera sólida, acceso y confianza de las Instituciones Financieras de los países en los que operamos y una administración en constante alerta para adaptarse lo más rápido posible a los nuevos escenarios nos otorga tranquilidad y confianza para el futuro.

Respecto de Perú, particularmente, mercado donde operamos desde 1998, con una fuerte presencia Inmobiliaria en Lima, 100% destinada a proyectos que involucran subsidios del estado, lo que blinda de manera importante la operación de la situación económica general, pues dichos subsidios ya se encuentran comprometidos y nuestro desafío está solo en terminar la ejecución de los Proyectos, prácticamente sin riesgo comercial de por medio.

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

También ha resultado afectado por la pandemia, en el segmento de inversiones, el negocio de las concesiones de estacionamientos (Viña del Mar y Las Condes), las cuales por haber estado en zonas de cuarentena han tenido que cerrar sus operaciones a público. Adicionalmente, para ajustar el reconocimiento de resultado y estimación de los proyectos de Concesiones se han efectuado deterioros. De la misma forma se han efectuado deterioros con efecto en resultados en el sector eléctrico, en base a cambios de estrategia de negocio y la posibilidad de continuar con la realización de algunos proyectos en la zona sur.

Los otros segmentos en que participa la empresa (Obras Civiles, Energía y Maquinarias) si bien han sido impactados por los efectos de la pandemia, han logrado continuar el desarrollo de la mayoría de sus proyectos, cumpliendo con todas las medidas de seguridad recomendadas por los especialistas. Por lo anterior, en estos segmentos los efectos financieros han sido más acotados, sin perjuicio que algunos de los proyectos han tenido efectos importantes.

- **Competencia y participación relativa de la compañía en el mercado**

La industria de la construcción se encuentra altamente fragmentada entre numerosos actores que participan en los distintos negocios generados por esta actividad. En Chile operan desde grandes constructoras de presencia internacional, enfocadas principalmente hacia obras de infraestructura, hasta pequeñas compañías que participan en la construcción de distintos tipos de obras. Dado que el precio constituye un patrón común en la forma de competir dentro de cada segmento de negocio, el sector se concentra en maximizar las ventajas competitivas de costo operacional y financiero.

La competencia de Besalco S.A. está constituida según el sector de mercado. En el área de obras civiles están entre otras las empresas nacionales Belfi, y Salfacorp; en el área de montaje industrial destacan Salfacorp, SK y DSD, entre otras; en el área minera sobresalen entre otras Vecchiola y la española EPSA; y en el área inmobiliaria destacan Socovesa, Salfacorp y Paz Corp. Las empresas internacionales con presencia en Chile también constituyen competencia directa de Besalco S.A., especialmente en las áreas de construcción de obras civiles y concesiones de obras públicas, destacándose Dragados, Ferrovial y Sacyr, entre otras.

Análisis de factores de riesgo de mercado

A continuación, se presenta un análisis de los principales factores de riesgo que enfrenta la sociedad y medidas que se han tomado para mitigarlos:

- **Tasa de Interés:**

Como en todo proyecto de inversión, la variabilidad de la tasa de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, el costo de financiamiento de la construcción, así como el costo de financiamiento de los equipos.

Para mitigar el riesgo anterior, la compañía ha buscado en los principales contratos de crédito, privilegiar la tasa fija, o de lo contrario se han complementado los créditos con productos financieros que aseguren que la tasa a pagar tenga un límite superior. A su vez los créditos son acordados en la misma moneda en que se originan los flujos.

Por consiguiente, utilizando estas políticas financieras de tasa de interés y moneda, se logra un calce de flujos en el largo plazo.

Adicionalmente, el riesgo de la eventual variación de las tasas de interés se mitiga a través de la definición de políticas de precios, traspaso de estas variaciones al mandante de acuerdo con los contratos establecidos y/o con la compensación de mayores producciones.

A pesar de las políticas descritas anteriormente, la empresa se puede ver afectada por cambios en la tasa de interés, por los costos de refinanciamiento en el tiempo, así como la posible baja de ventas inmobiliarias en el evento de restricciones importantes en el mercado del crédito hipotecario.

- **Precio de insumos relevantes**

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la compañía, para lo cual en parte de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan traspasar dicho riesgo a los mandantes. Si bien este sistema mitiga parcialmente los riesgos, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo ya que el alza se traspasa a los mandantes en forma parcial y diferida en el tiempo. Especial relevancia en este sentido, tienen las variaciones del costo de la mano de obra, las que afectan en forma relevante al costo de los proyectos, dada la alta incidencia que tiene dentro del costo total de las obras. De igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

Este riesgo se ha mitigado con la incorporación de nuevos valores en las propuestas presentadas, así como con la diversificación de los contratos relacionados al área de la construcción en los cuales se encuentra la compañía (construcción, servicios de maquinaria, inmobiliario, etc.).

- **Riesgo cambiario**

La empresa en sus distintas filiales mantiene exposición al riesgo cambiario principalmente en la compra de suministros, insumos, maquinarias y en algunos casos en contratos con los mandantes en monedas distintas al peso chileno. Dicho riesgo es minimizado con instrumentos de cobertura, seguros y una política de calce de monedas.

Los estados financieros son presentados en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad y sus filiales. Cada subsidiaria determina su propia moneda funcional y las partidas son medidas usando esa moneda funcional, las cuales son incluidas en los estados financieros.

La moneda funcional de la filial peruana, Besco S.A.C., es el sol peruano y la moneda funcional de las filiales chilenas Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA., Empresa Eléctrica Portezuelo SpA, Empresa Eléctrica el Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Digua SpA y Besalco Transmisión SpA es el dólar de los Estados Unidos de América. A la fecha de reporte, los activos y pasivos de estas filiales son convertidos a la moneda de presentación de la Sociedad al tipo de cambio a la fecha del estado de situación, y sus estados de resultados integrales y de flujos de efectivos, son traducidos al tipo de cambio promedio de cada mes.

En la operación de Besco S.A.C. (filial en Perú) no existen riesgos cambiarios relevantes, toda vez que los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada en esa empresa, cuyos activos representa un 16,9% del total de activos consolidados de Besalco al 31 de diciembre de 2022. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que en su matriz Besalco S.A.

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

En el Cuadro 16 se muestra la importancia relativa en los resultados operacionales al 31 de diciembre de 2022, que se generaron en moneda extranjera, y que corresponden a las filiales en Chile Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA, Empresa Eléctrica Portezuelo SpA, Empresa Eléctrica el Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Digua SpA, Besalco Transmisión SpA y a la filial Besco S.A.C. en Perú:

Cuadro 16: Importancia relativa de resultados en moneda extranjera

Estado de resultados	Moneda Nacional		Moneda Extranjera		Total	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
31-12-2022						
Ingresos de actividades ordinarias	611.822.305	77,95	173.019.120	22,05	784.841.425	100,0
Costo de ventas	(522.840.671)	78,76	(141.004.342)	21,24	(663.845.013)	100,0
Ganancia bruta	88.981.634	73,54	32.014.778	26,46	120.996.412	100,0

- **Otros**

El impacto de COVID-19 ya se ha visto reflejado en los estados financieros de la sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, principalmente en el segmento de Obras Civiles, Inmobiliario y de Concesiones. Durante este periodo de 2022, a diferencia de 2021, al no tener obras paralizadas, el impacto en los dos primeros segmentos se da principalmente por los mayores costos e ineficiencias asociadas a las medidas de prevención contra el COVID, mientras que en Concesiones el efecto se da como una menor actividad en los estacionamientos en operación.

La Sociedad se encuentra evaluando activamente y respondiendo, cuando sea posible, a los efectos del brote de COVID-19 en nuestros empleados, clientes, proveedores, y evaluando las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación.

Desde el inicio de la pandemia, la Sociedad ha mantenido altos estándares de control sanitario tanto en las obras como en las oficinas, priorizando siempre la salud de nuestros trabajadores. Los distintos protocolos implementados han funcionado correctamente, obteniendo tasas de contagio muy inferiores a la que corresponderían según el sector o región que se trate.
