

# Análisis Razonado Besalco S.A. y Filiales Al 30 de junio de 2023



 Foco Estratégico

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

## Contenido

RESUMEN EJECUTIVO.....	4
RESEÑA DEL NEGOCIO.....	6
ESTADO DE RESULTADOS.....	7
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	9
<b>Activos:</b> .....	9
<b>Pasivos:</b> .....	10
<b>Índices Financieros</b> .....	12
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	15
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
Análisis de factores de riesgo de mercado.....	39

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 30 de junio de 2023, el que se compara con el mismo período del año 2022. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Los Ingresos Consolidados de Besalco S.A. alcanzaron los M\$379.918.593, mostrando un aumento de 14,3% respecto de junio del año 2022, lo que se explica por un mayor dinamismo en los segmentos de inversiones, inmobiliario (Perú) y maquinarias.

El resultado atribuible a la controladora alcanzó los M\$16.051.386, valor que supera en un 76,1% los M\$9.114.356 del cierre del primer semestre de 2022, y que se explica por los mejores resultados de la gran mayoría de las filiales del grupo, destacando especialmente el desempeño de Besalco Maquinarias, Besalco Montajes, Besalco Construcciones y Besco (Perú). Cabe destacar que este resultado incorpora una estimación de pérdidas de la filial Besalco Energía (M\$1.351.449) producto de los daños provocados por las lluvias del mes de junio pasado, en las instalaciones de las centrales hidroeléctricas de Los Hierros I y II.

Estas variaciones implicaron una mejora de los índices de rentabilidad de la Compañía, alcanzando un margen neto atribuible a los propietarios de la controladora de 4,2% el primer semestre de 2023, superior al 2,7% de igual período de 2022.

Este mejor resultado impactó positivamente al Ebitda, que a junio de 2023 alcanzó los M\$65.026.462, valor que es un 48,5% superior a los M\$43.784.348 del mismo período del año anterior, con mejoras en casi todos los segmentos. Por lo mismo, el margen Ebitda fue de 17,1%, superando el 13,2% alcanzado en el primer semestre del año 2022.

Por los mismos motivos, se aprecia una mejora en los índices financieros, con una sólida posición de liquidez, (capital de trabajo de M\$102.674.814) y una disminución de un 6,5% de la deuda financiera respecto a junio de 2022, alcanzando los M\$343.086.911. Lo anterior genera una mejora en los índices de endeudamiento respecto de diciembre del 2022, en efecto: la Deuda financiera neta/Patrimonio disminuye de 1.0 a 0.98 y la Deuda Financiera Neta/Ebitda anualizado pasa de 2.02 a 1.76 veces al cierre de este período. Adicionalmente, es importante destacar que la composición de la deuda logra mayores niveles de indexación a proyectos, alcanzando un 87.5%, valor que se compara positivamente con el 78,1% de junio de 2022, explicado principalmente por la disminución de la deuda corporativa.

En relación con el monto de contratos vigentes, el Backlog aumentó un 0,7% respecto de junio del año 2022, alcanzando los 34,14 millones de UF. Con lo anterior, se logra mantener un nivel de backlog en los máximos históricos, a pesar del importante consumo del mismo por el aumento de facturación, y a las más difíciles condiciones económicas y de inversión que muestra el país, de acuerdo con los informes tanto del Banco Central, como de otros agentes del mercado.

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

- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando un muy buen desempeño, cerrando el primer semestre con un aumento de ingresos de 26,2% 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 48,8% en su utilidad.
- **Obras Civiles:** mantiene su nivel de actividad, con respecto al año anterior (aumento de 1,0% en ingresos por actividades ordinarias respecto de junio del año anterior), producto de la base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. Los resultados de las filiales que participan del segmento aún son afectados por muchas de las dificultades derivadas de la pandemia, como son los aumentos de costos, la baja disponibilidad de materiales y el mayor costo financiero por el alza de tasas. Adicionalmente ha habido un aporte negativo de las participaciones en asociadas y negocios conjuntos que han provocado un aumento de la pérdida de un 109,5% respecto a igual periodo del año anterior.
- **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 y con un aumento al final del primer semestre. A nivel local los cierres han disminuido y sin perjuicio de lo anterior, se presentan utilidades netas para la controladora por M\$4.740.236, lo que representa un aumento del 19,8% producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos impulsado principalmente por Perú. Los ingresos del periodo han aumentado un 21,3% respecto al periodo anterior.
- **Proyectos de Inversión:** Este segmento presenta mayores ingresos y resultados, que al mismo periodo del año anterior. Los ingresos aumentaron un 75,4% y el 2023 presenta un resultado positivo de M\$4.522.811 en comparación a una pérdida de M\$1.087.460 del periodo 2022. El sector de Concesiones sigue afectado por el mal desempeño de los estacionamientos tanto en Santiago, como en Viña del Mar, los que aún no recuperan los ingresos previos a la pandemia. Por el lado de Besalco Energía, hay una mejora operacional importante, debido a la mejor base de generación, los mejores precios promedio de energía spot, y el avance de los contratos de transmisión, aun cuando al final del mes de junio se reconoció una pérdida de M\$1.351.449 por el siniestro (inundación) que afectó a las centrales los Hierros I y II.

## RESEÑA DEL NEGOCIO

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

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

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

La compañía está constituida como una sociedad anónima abierta y sus títulos se transan en bolsa desde el año 1995, cuando se convirtió en la primera empresa del sector que ingresó al mercado accionario. Así también se posiciona como una empresa pionera en el área de construcción al participar en la construcción de las primeras concesiones viales chilenas.

En el año 2000 Besalco se reorganizó generando filiales especializadas en cada una de las áreas. En el año 2012 inició el área de energía en base a fuentes renovables y posteriormente también desarrollando inversiones en proyectos de transmisión eléctrica.

En el área de **Servicios de Maquinaria**, Besalco apoya los procesos productivos de empresas que operan en el sector minero, forestal y construcción. En lo que se refiere al negocio de **Desarrollo Inmobiliario**, las actividades de la empresa se orientan preferentemente hacia la ejecución de proyectos con destino residencial. Besalco también participa en **Proyectos de Inversión** en las áreas de concesiones de obras de infraestructura pública y privada, así como en transmisión y generación de energías renovables. Por último, el segmento de **Obras Civiles** está orientado a atender los requerimientos del sector público y privado mediante el diseño y la construcción infraestructura a gran escala.



## ESTADO DE RESULTADOS

En el Cuadro 1 se presenta un resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 30 de junio de 2023 y 2022.

**Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales**

Estado de Resultados	30-06-2023 M\$	30-06-2022 M\$	Variación Junio '23 - Junio '22	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	379.918.593	332.483.247	47.435.346	14,3%
Costo de Ventas	(322.058.664)	(298.898.530)	(23.160.134)	7,7%
Ganancia bruta	57.859.929	33.584.717	24.275.212	72,3%
Gasto de administración	(15.811.396)	(11.642.202)	(4.169.194)	35,8%
Ingresos financieros	2.538.119	1.123.527	1.414.592	125,9%
Costos financieros	(13.736.699)	(8.693.681)	(5.043.018)	58,0%
Otras ganancias o (pérdidas)	(1.227.511)	(1.349.083)	121.572	-9,0%
Resultado antes de impuesto	29.622.442	13.023.278	16.599.164	127,5%
Impuesto	(11.377.024)	(2.879.620)	(8.497.404)	295,1%
Resultado total	18.245.418	10.143.658	8.101.760	79,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	16.051.386	9.114.356	6.937.030	76,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.194.032	1.029.302	1.164.730	113,2%
Ganancia (pérdida)	18.245.418	10.143.658	8.101.760	79,9%

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

Índices de Rentabilidad	30-06-2023	30-06-2022
<b>Estado de Resultados:</b>		
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	15,2%	10,1%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	4,2%	3,5%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	11,1%	6,6%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	4,8%	3,1%
<b>Atribuible a los propietarios de la Controladora:</b>		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	4,2%	2,7%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	6,2%	4,0%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a junio de 2023 fue de M\$16.051.386, valor que supera en un 76,1% los M\$9.114.356 del cierre de junio 2022. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 4,2% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 6,2%. Este aumento en la rentabilidad del período se explica principalmente por la mejora en los márgenes del segmento de Servicio de Maquinarias, Inmobiliario y Proyectos de Inversión.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$379.918.593, mostrando un aumento del 14,3% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 7,7%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$24.275.212 en la ganancia bruta, equivalente a un aumento de 72,3%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 4,2% a junio de 2023, mayor al porcentaje de 3,5% anotado a junio de 2022.

El Ebitda, a junio del 2023 llegó a M\$65.026.462, valor que es un 48,5% superior a los M\$43.784.348 del mismo periodo del año anterior. Por su parte, el Margen Ebitda alcanzó al 17,1%, valor que es mayor al 13,2% del mismo período del año anterior.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

En este primer semestre del año 2023 se mantienen los altos niveles de actividad en las distintas áreas de la Compañía, especialmente en los segmentos de Maquinarias, Obras Civiles y en el sector Inmobiliario en Perú, permitiendo alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$379.918.593 con un incremento del 14,3% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior. Los mejores resultados se explican porque la gran mayoría de las filiales del grupo han mejorado sus resultados, destacando especialmente el desempeño de Besalco Maquinarias, Besalco Montajes, Besalco Construcciones y Besco (Perú).

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 por 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

**Cuadro 3: Estado de Situación Financiera**

Estado de Situación Financiera	30-06-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación Junio - Diciembre	
			M\$	%
Activos Corrientes	574.959.394	584.214.539	-9.255.145	-1,6%
Activos No Corrientes	437.455.518	446.021.038	-8.565.520	-1,9%
<b>Total Activos</b>	<b>1.012.414.912</b>	<b>1.030.235.577</b>	<b>-17.820.665</b>	<b>-1,7%</b>
Pasivos Corrientes	472.284.580	479.492.976	-7.208.396	-1,5%
Pasivos No Corrientes	265.766.770	285.814.252	-20.047.482	-7,0%
<b>Total Pasivos</b>	<b>738.051.350</b>	<b>765.307.228</b>	<b>-27.255.878</b>	<b>-3,6%</b>
Patrimonio Neto Controladora	262.882.102	253.638.638	9.243.464	3,6%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	11.481.460	11.289.711	191.749	1,7%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1.012.414.912</b>	<b>1.030.235.577</b>	<b>-17.820.665</b>	<b>-1,7%</b>

Las principales variaciones entre el 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 de los componentes del estado de situación financiera resumido, se presentan a continuación:

### Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran una disminución de un 1,6% respecto del saldo a diciembre de 2022, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

Disminución de Efectivo y equivalentes al Efectivo	de M\$	-24.544.773
Disminución de Otros activos financieros corrientes	de M\$	-555.065
Aumento de Otros Activos no financieros, corriente	de M\$	1.331.411
Disminución de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M\$	-19.091.417
Aumento de Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corriente	de M\$	14.688.174
Aumento de Inventarios	de M\$	22.613.607
Disminución de Activos por impuestos corrientes	de M\$	-443.576
Disminución de Activos no corrientes mantenidos para la venta	de M\$	-3.253.506

b) **Los Activos No Corrientes** presentan una disminución del 1,9%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

Disminución de Otros activos financieros no corrientes	de M\$	-1.833
Aumento de Otros activos no financieros no corrientes	de M\$	1.064.048
Disminución de Cuentas por cobrar no corrientes	de M\$	-192.301
Disminución de Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	de M\$	-3.885.333
Disminución de Inventario no corriente	de M\$	-3.421.247

Disminución	de	Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	de M\$	-1.245.794
Disminución	de	Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M\$	-1.038.464
Aumento	de	Plusvalía	de M\$	1.819.505
Disminución	de	Propiedades, planta y equipo	de M\$	-2.521.853
Disminución	de	Propiedad de inversión	de M\$	-43.955
Aumento	de	Activos por impuestos diferidos	de M\$	901.707

## Pasivos:

a) **Los Pasivos Corrientes** incluyen créditos de corto plazo para capital de trabajo, contratos de arrendamiento financiero (leasing), créditos asociados a nuevos proyectos y anticipos de clientes por obras en desarrollo. Todo lo anterior experimentó una disminución de 1,5%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Aumento	de	Otros pasivos financieros corrientes	de M\$	5.509.033
Aumento	de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M\$	15.878.342
Aumento	de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M\$	5.932.429
Disminución	de	Otras provisiones a corto plazo	de M\$	-318.195
Disminución	de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M\$	-15.444.388
Aumento	de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	1.207.302
Disminución	de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M\$	-19.972.919

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron una disminución de 7,0%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

Disminución	de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M\$	-26.620.374
Aumento	de	Pasivos no corrientes	de M\$	235.194
Aumento	de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M\$	931.745
Aumento	de	Otras provisiones a largo plazo	de M\$	4.283.240
Aumento	de	Pasivo por impuestos diferidos	de M\$	1.282.401
Disminución	de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	-148.783
Disminución	de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M\$	-10.905

c) **La variación del patrimonio neto de controladora**, correspondiente a un aumento del 3,6%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$16.051.386 y la variación negativa en otras reservas por M\$6.805.099 originada principalmente por otras reservas de conversión asociadas a inversiones en filiales cuya moneda funcional es el dólar.

Hechos y situaciones que generan las principales variaciones:

- La disminución del efectivo equivalente es consistente con la disminución de otros pasivos financieros, y como un hecho importante, cabe mencionar que durante el

primer semestre de 2023, la Sociedad pagó una cuota (capital e intereses) del Bono serie B por un monto equivalente a UF351.213,2.

- La disminución de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera, principalmente, por el cobro de las cuentas por cobrar en el sector de construcción y obras civiles, montajes e inmobiliario en Chile como en Perú debido al aumento en el nivel de las ventas del último trimestre del año 2022 y parte del primer semestre del año 2023.
- La principal variación de los inventarios se presenta en el sector inmobiliario por el avance en la construcción de nuevos proyectos, en Perú y en Chile.
- La disminución en el rubro propiedad, planta y equipos se presenta principalmente en el sector de sociedades de energía, determinado por el efecto del reconocimiento de la disminución del tipo de cambio para las sociedades que controlan su contabilidad en dólares y la compra de maquinarias nuevas para hacer frente a proyectos de obras civiles y servicio de maquinaria. Adicionado al reconocimiento de los efectos climatológicos que provocaron un siniestro de inundación en dos centrales de energía.
- El aumento de plusvalía se genera por la adquisición de mayor porcentaje de inversión en sociedades del segmento de proyectos de inversión (concesiones).
- El aumento de los pasivos financieros corrientes se explica por el traspaso de deuda de largo plazo al corto plazo y la obtención de créditos de financiamiento de capital de trabajo para los proyectos de construcción de obras civiles e inmobiliario y para la compra de maquinaria nueva asociada a créditos en moneda nacional. Adicionalmente se ha generado en este primer semestre el pago de la cuota (capital más intereses) del Bono serie B por un monto de UF351.231,2.
- La disminución de otros pasivos financieros no corrientes se produce principalmente por el traspaso de deuda financiera al corto plazo en el área de energía, más el traspaso al corto plazo de la deuda correspondiente de los bonos.

## Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la compañía para los períodos terminados al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y 31 de marzo de 2022.

**Cuadro 4: Índices Financieros**

Índices Financieros		30-06-2023	31-12-2022	30-06-2022
Liquidez Corriente (veces)		1,2	1,2	1,3
Razón Ácida (veces)		0,8	0,9	0,8
Razón de Endeudamiento (veces)		2,9	3,1	3,0
Deuda/Patrimonio neto (veces)		2,8	3,0	3,0
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,3	1,4	1,5
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		1,0	1,0	1,2
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		64,0%	62,7%	56,1%
Pasivos No Corrientes		36,0%	37,3%	43,9%
Margen operacional sobre ingresos		11,1%	11,6%	6,6%
Gastos Administración sobre Ingresos		4,2%	3,9%	3,5%
Margen Ebitda		17,1%	16,8%	13,2%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		4,2%	5,2%	2,7%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		6,2%	17,3%	4,0%
Rentabilidad del Activo (*)		1,6%	4,1%	1,0%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		4,4%	9,7%	2,4%
Retorno de Dividendos por acción (*)		3,4%	4,8%	3,4%
Ganancia por acción	\$	28	70	16
Valor libro de acción	\$	456	440	415
Capital de Trabajo	M\$	102.674.814	104.721.563	113.295.748
EBITDA	M\$	65.026.462	131.857.174	43.784.348

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

**Definición de principales ratios y cuentas utilizadas para su cálculo:**

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

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

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

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

Respecto de los pasivos, en los estados financieros al 30 de junio de 2023, presentan una concentración del 64,0% en el corto plazo, cifra superior al 56,1% del mismo período del ejercicio anterior. Este aumento de la proporción de pasivos corrientes respecto del total se explica, principalmente, por traspaso de deuda financiera no corriente a corriente, como por ejemplo lo correspondiente a la quinta y sexta cuotas de amortización de capital de bono serie B (BBESA-B), así como también la última cuota de los bonos serie A.

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 30 de junio de 2023 alcanzó M\$343.086.911, lo que implica una disminución de un 6,5% respecto a junio de 2022. De este total, M\$188.657.491, equivalente a un 55,0%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 87,5% de la deuda financiera total al 30 de junio de 2023 se encuentra respaldada por proyectos.

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

El margen operacional sobre los ingresos representa un 11,1% en junio de 2023, un 11,6% en diciembre 2022 y un 6,6% en junio de 2022. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 4,2%, cuyo porcentaje es mayor al 3,9% de diciembre 2022 y al de junio de 2022 que presentaba un porcentaje del 3,5%.

El capital de trabajo que a junio de 2023 alcanza los M\$102.674.814, presenta una disminución del 2,0% respecto a diciembre de 2022, donde alcanzó los M\$104.721.563.

El mejor resultado impactó positivamente al Ebitda, que a junio de 2023 alcanzó los M\$65.026.462, valor que es un 48,5% superior a los M\$43.784.348 del mismo período del año anterior, con mejoras en casi todos los segmentos. Por lo mismo, el margen Ebitda fue de 17,1%, superando el 13,2% alcanzado en el primer semestre del año 2022.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 30 de junio de 2023, el equivalente a MMUF 34,14, valor que es un 0,7% superior al del mismo periodo de 2022. Al cierre del periodo, el backlog se compone, principalmente, por contratos de servicios de Maquinarias, la adjudicación de contratos de Obras Civiles (tanto en Chile como en Perú), y en el área de energía, la adjudicación de contratos de construcción y transmisión eléctrica.

## Valor libro y valor económico de los activos

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

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

En el año 2022 y lo transcurrido el año 2023, se han efectuado ventas de vehículos y maquinarias por sobre el valor tributario y valor libro financiero registrado contablemente. Todo lo anterior permite concluir que no existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor económico de los activos registrados en la cuenta de propiedades, plantas y equipos.

Por último, en el caso del segmento Inmobiliario, cuya actividad se refleja como Inventario en el balance, la política de desarrollo de proyectos privilegia la compra de terrenos en sectores urbanos consolidados y períodos de ejecución relativamente cortos, por lo que no hay espacio para que los valores de libro se alejen sustancialmente de los valores de mercado durante el tiempo en que los terrenos permanecen activados.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

**Cuadro 5: Estado de Flujos de Efectivo**

Flujos de Efectivo	30-06-2023 M\$	30-06-2022 M\$	Variación Junio '23 - Junio '22	
			M\$	%
Actividades de operación	49.993.092	34.639.220	15.353.872	44,3%
Actividades de Inversión	(4.613.023)	7.906.628	(12.519.651)	-
Actividades de Financiación	(69.924.842)	(46.000.865)	(23.923.977)	52,0%
Flujo neto del periodo	(24.544.773)	(3.455.017)	(21.089.756)	610,4%

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\$49.993.092 al 30 de junio de 2023, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$453.455.286, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$285.978.273, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$105.736.895, impuestos a las ganancias pagados por M\$12.440.780 y otras entradas netas por actividades de operación de M\$693.754.

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 negativo de actividades de inversión por M\$4.613.023 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$31.201.993

para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$26.552.256, y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$36.714.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Principalmente se origina por la adquisición de equipos y maquinaria para un nuevos contratos mineros y renovación de equipos.
- La variación positiva respecto al periodo anterior se explica por un mayor importe procedente de las compras 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\$69.924.842 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$40.052.274, préstamos de entidades relacionadas por M\$ 3.519.617, el pago de préstamos por M\$73.000.154, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$24.446.287; pago de intereses por M\$5.629.433, pago de dividendos por M\$10.540.859 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$120.000.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Con los recursos provenientes de la operación, aparte de pagar los gastos propios de la operación, también se han efectuado pagos de créditos bancarios.
- Como un hecho importante, cabe mencionar que el 31 de marzo de 2023 la Sociedad pagó una cuota del Bono serie B por un monto equivalente (capital e intereses) a UF351.213 y el 20 de enero de 2023 se pagó una cuota del Bono serie A por un monto equivalente (capital e intereses) a UF85.340.
- La obtención de préstamos de instituciones financieras está relacionada con el financiamiento de obras, nuevas maquinarias para apoyar al servicio prestado a clientes del sector minero, la ampliación y nuevos proyectos de construcción.
- Besalco y sus filiales desarrollan actividades de financiamiento de acuerdo con sus necesidades de montos y plazos, teniendo en consideración la tipología de cada uno de sus proyectos. Como fuente de financiamiento se utiliza la caja autogenerada, efectos de comercio, emisiones de bonos y diversas formas de crédito bancario tales como, leasings, lease-backs, factoring, confirming, créditos de capital, etc., otorgados por instituciones financieras de primer nivel.

## ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS

### Visión general de los resultados por segmento

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

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

**b) Estados de resultados:** En el cuadro siguiente se presentan los resultados de cada segmento de negocios al 30 de junio de 2023 y 2022, después de la eliminación de transacciones entre partes relacionadas que consolidan:

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	30.06.2023 Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	197.638.709	50.399.411	41.652.168	90.228.305	379.918.593
Costo de Ventas	(177.788.019)	(41.938.057)	(31.285.777)	(71.046.811)	(322.058.664)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>19.850.691</b>	<b>8.461.354</b>	<b>10.366.391</b>	<b>19.181.494</b>	<b>57.859.929</b>
Gastos de Administración	(11.502.792)	(2.340.235)	(1.385.469)	(582.900)	(15.811.396)
Otras Ganancias (Pérdidas)	1.083.383	1.140.820	(1.508.602)	2.925.233	3.640.834
Ingresos Financieros	1.620.120	338.936	122.548	456.515	2.538.119
Costos Financieros	(5.781.900)	(1.001.330)	(3.704.135)	(3.249.334)	(13.736.699)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(4.911.041)	527.926	1.219.057	-	(3.164.058)
Diferencias de Cambio	(335.282)	48.255	768.465	159.083	640.521
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.061.849)	(249.748)	(1.445.909)	412.698	(2.344.808)
<b>Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto</b>	<b>(1.038.670)</b>	<b>6.925.978</b>	<b>4.432.346</b>	<b>19.302.789</b>	<b>29.622.442</b>
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(5.968.689)	(1.541.189)	90.465	(3.957.611)	(11.377.024)
<b>Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas</b>	<b>(7.007.359)</b>	<b>5.384.789</b>	<b>4.522.811</b>	<b>15.345.178</b>	<b>18.245.418</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(7.007.359)</b>	<b>5.384.789</b>	<b>4.522.811</b>	<b>15.345.178</b>	<b>18.245.418</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(8.641.974)	4.740.236	4.522.811	15.430.314	16.051.386
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	1.634.615	644.553	-	(85.136)	2.194.032
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(7.007.359)</b>	<b>5.384.789</b>	<b>4.522.811</b>	<b>15.345.178</b>	<b>18.245.418</b>

Estado de resultados Ganancia (pérdida)	Obras Civiles y Construcciones	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	30.06.2022 Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	195.697.315	41.565.234	23.743.490	71.477.208	332.483.247
Costo de Ventas	(187.395.024)	(34.675.352)	(17.583.602)	(59.244.552)	(298.898.530)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>8.302.291</b>	<b>6.889.882</b>	<b>6.159.888</b>	<b>12.232.656</b>	<b>33.584.717</b>
Gastos de Administración	(6.605.250)	(2.961.639)	(1.428.214)	(647.099)	(11.642.202)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(128.044)	163.837	(6.698)	2.024.748	2.053.843
Ingresos Financieros	470.144	204.290	32.068	417.025	1.123.527
Costos Financieros	(4.285.386)	(465.852)	(2.551.900)	(1.390.543)	(8.693.681)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	113.188	1.300.684	445.081	-	1.858.953
Diferencias de Cambio	106.127	(185.588)	(294.949)	(5.271)	(379.681)
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.931.459)	(3.881)	(3.353.303)	406.445	(4.882.198)
<b>Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto</b>	<b>(3.958.389)</b>	<b>4.941.733</b>	<b>(998.027)</b>	<b>13.037.961</b>	<b>13.023.278</b>
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	755.071	(789.715)	(89.433)	(2.755.543)	(2.879.620)
<b>Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas</b>	<b>(3.203.318)</b>	<b>4.152.018</b>	<b>(1.087.460)</b>	<b>10.282.418</b>	<b>10.143.658</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(3.203.318)</b>	<b>4.152.018</b>	<b>(1.087.460)</b>	<b>10.282.418</b>	<b>10.143.658</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria</b>					
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(4.124.401)	3.957.624	(1.087.460)	10.368.593	9.114.356
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	921.083	194.394	-	(86.175)	1.029.302
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>(3.203.318)</b>	<b>4.152.018</b>	<b>(1.087.460)</b>	<b>10.282.418</b>	<b>10.143.658</b>

Sin considerar los ajustes de consolidación entre empresas relacionadas, por las prestaciones de servicios y ventas entre ellas, los resultados de gestión de los segmentos se presentan de la siguiente forma:

30-06-2023	Obras	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	Civiles	Inmobiliario	de Inversión	Maquinaria	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	32.931.983	10.700.286	7.010.062	14.397.133	65.039.464	(7.179.535)	57.859.929
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	13.279.986	529.463	1.219.937	6.694	15.036.080	(18.200.138)	(3.164.058)
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>46.211.969</b>	<b>11.229.749</b>	<b>8.229.999</b>	<b>14.403.827</b>	<b>80.075.544</b>	<b>(25.379.673)</b>	<b>54.695.871</b>
Participación relativa	57,7%	14,0%	10,3%	18,0%	100,0%		

30-06-2023	Obras	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	Civiles	Inmobiliario	de Inversión	Maquinaria	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Final	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Total Ganancia (pérdida) Controladora	25.311.278	3.346.850	(1.921.971)	10.870.762	37.606.919	(21.555.533)	16.051.386
Total Ganancia (pérdida) no Controladora	(1.597.985)	520.877	880	(85.135)	(1.161.363)	3.355.395	2.194.032
<b>Total Ganancia (pérdida) del periodo</b>	<b>23.713.293</b>	<b>3.867.727</b>	<b>(1.921.091)</b>	<b>10.785.627</b>	<b>36.445.556</b>	<b>(18.200.138)</b>	<b>18.245.418</b>
Participación relativa	65,06%	10,61%	-5,27%	29,59%	100,00%		

c) **Ganancia Operacional bruta (incluye consorcios):** En el Cuadro 6 se presenta la distribución de la ganancia operacional bruta por segmento de negocios al 30 de junio de 2023 y 2022, agregando en cada caso la participación correspondiente de Besalco y sus filiales en los resultados de consorcios (asociadas y negocios conjuntos) que no consolidan.

**Cuadro 6: Ganancia operacional bruta por segmento**

<b>30-06-2023</b>					
<b>Ganancia (pérdida) operacional bruta</b>	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	<b>Total M\$</b>
Ganancia bruta	19.850.691	8.461.354	10.366.391	19.181.494	57.859.929
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(4.911.041)	527.926	1.219.057	-	(3.164.058)
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>14.939.650</b>	<b>8.989.280</b>	<b>11.585.448</b>	<b>19.181.494</b>	<b>54.695.871</b>
Participación relativa	27,3%	16,4%	21,2%	35,1%	100,0%

<b>30-06-2022</b>					
<b>Ganancia (pérdida) operacional bruta</b>	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	<b>Total M\$</b>
Ganancia bruta	8.302.291	6.889.882	6.159.888	12.232.656	33.584.717
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	113.188	1.300.684	445.081	-	1.858.953
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>8.415.479</b>	<b>8.190.566</b>	<b>6.604.969</b>	<b>12.232.656</b>	<b>35.443.670</b>
Participación relativa	23,7%	23,1%	18,6%	34,5%	100,0%

A junio de 2023, los segmentos con mayor participación relativa en el total de la ganancia operacional bruta más el aporte de consorcios fueron el segmento Servicios de Maquinaria con un 35,1% y Obras Civiles con un 27,3%.

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

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

<b>30-06-2023</b>	<b>Obras Civiles</b>	<b>Inmobiliario</b>	<b>Proyectos de Inversión</b>	<b>Servicios de Maquinaria</b>	<b>Total</b>
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a:</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Propietarios de la controladora	(8.641.974)	4.740.236	4.522.811	15.430.314	16.051.386
Participaciones no controladoras	1.634.615	644.553	-	(85.136)	2.194.032
<b>Resultado total ganancia (pérdida)</b>	<b>(7.007.359)</b>	<b>5.384.789</b>	<b>4.522.811</b>	<b>15.345.178</b>	<b>18.245.418</b>

Participación relativa sobre resultado controladora	-53,8%	29,5%	28,2%	96,1%	100,0%
Participación relativa resultado total	-38,4%	29,5%	24,8%	84,1%	100,0%

<b>30-06-2022</b>	<b>Obras Civiles</b>	<b>Inmobiliario</b>	<b>Proyectos de Inversión</b>	<b>Servicios de Maquinaria</b>	<b>Total</b>
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a:</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Propietarios de la controladora	(4.124.401)	3.957.624	(1.087.460)	10.368.593	9.114.356
Participaciones no controladoras	921.083	194.394	-	(86.175)	1.029.302
<b>Resultado total ganancia (pérdida)</b>	<b>(3.203.318)</b>	<b>4.152.018</b>	<b>(1.087.460)</b>	<b>10.282.418</b>	<b>10.143.658</b>

Participación relativa del resultado controladora	-45,3%	43,4%	-11,9%	113,8%	100,0%
Participación relativa del resultado total	-31,6%	40,9%	-10,7%	101,4%	100,0%

Al cierre de junio de 2023, al considerar la ganancia o pérdida total (incluyendo las participaciones no controladoras), la participación relativa la lideran el segmento de Servicio de Maquinarias, seguido del segmento Inmobiliario al igual que el mismo periodo del año pasado.

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

## Segmento de Obras Civiles y Construcciones

El segmento de Obras Civiles está orientado a atender los requerimientos del sector público y privado mediante el diseño y la construcción infraestructura a gran escala.



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

Para este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a junio de 2023 totalizaron M\$197.638.709, registrando un aumento de 1,0% respecto de igual período del año 2022 que fue de M\$195.697.315, 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\$14.939.650 a junio 2023. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 27,3% sobre el total del consolidado, y se presenta mayor al porcentaje del año anterior que fue de 23,7% (Ver cuadro 6).

La pérdida neta atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 30 de junio de 2023 a M\$8.641.974, mayor a la presentada el año anterior a igual periodo que fue de M\$4.124.401 (Ver cuadro 7).

Los resultados de las filiales que participan del segmento son mixtos, a pesar de que todavía se mantienen muchas de las dificultades asociadas a la pandemia, como son los aumentos de costo, la baja disponibilidad de materiales y el mayor costo financiero por el alza de tasas, sumado al aporte negativo de las participaciones en asociadas y negocios conjuntos han provocado un aumento de la pérdida de un 109,5% respecto a igual periodo del año anterior.

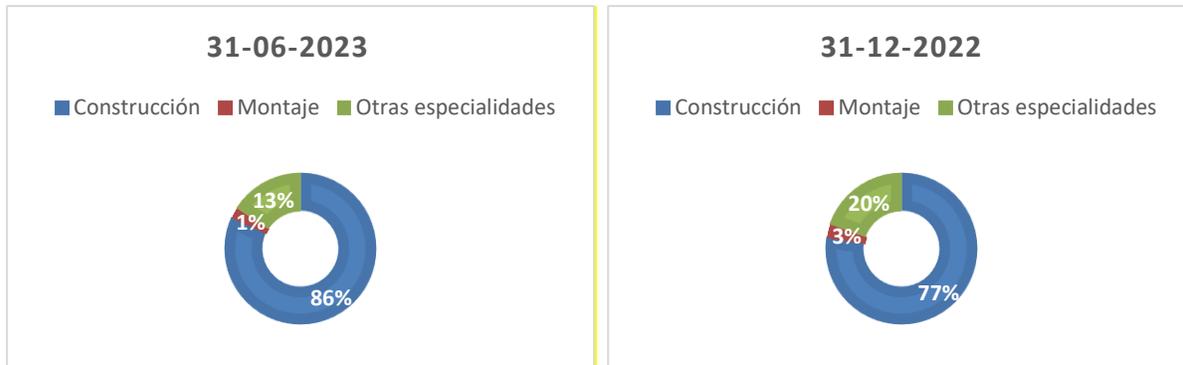
A pesar del resultado negativo de este segmento se destaca la utilidad alcanzada por Besalco Construcciones y Besalco MD Montajes, no obstante, se mantienen muchas de las dificultades y sobrecostos asociadas a la pandemia.

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de junio de 2023 alcanzó a UF 15,44 millones, mayor al backlog en UF de diciembre 2022 en un 31,5%.

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

Área de negocios	30-06-2023			31-12-2022
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	68.196.000	409.480.000	477.676.000	319.360.000
Montaje	7.136.000	-	7.136.000	12.164.000
Otras especialidades	5.065.000	67.418.000	72.484.000	80.695.000
<b>Total</b>	<b>80.397.000</b>	<b>476.898.000</b>	<b>557.296.000</b>	<b>412.219.000</b>

### Concentración del Backlog de Obras Civiles y Edificación



## Segmento de Servicios de Maquinarias

El giro principal de este segmento es la prestación de servicios asociados a maquinaria pesada y equipos en general, relacionados con el sector minero, el sector forestal y la construcción. Estos servicios incluyen la operación de maquinaria pesada y de transporte, principalmente para terceros no relacionados y en menor medida para clientes internos (ventas a sociedades del grupo Besalco).



Entre las principales áreas de negocio se encuentran:

- Carguío y transporte de tierras y minerales;
- Extracción y procesamiento de minerales;
- Prestación de servicios de transporte de ripios y operación de botaderos;
- Cosecha de bosques, carguío y transporte del producto y subproductos;
- Transporte de hormigón premezclado.
- Arriendo de equipos a terceros

Los ingresos por actividades ordinarias a junio de 2023 registraron un aumento de un 26,2% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$90.228.305.

La ganancia operacional bruta de M\$19.181.494, presenta un aumento de 56,8% respecto del mismo período de 2022. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 35,1%, mayor al porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 34,5% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$15.430.314, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$10.368.593, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a junio 2023 y 2022 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el primer semestre con un aumento de ingresos de 26,2% respecto del año anterior y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 56,8% en su ganancia bruta. Una mayor eficiencia y el volumen por venta de activos fijos le permitió generar un aumento de 48,8% 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 junio de 2023 totalizaron M\$50.399.411, registrando un aumento de 21,3% respecto a igual período de 2022 debido a la mayor escrituración del período.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$8.989.280, presentando un aumento de un 9,8% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 16,4% en junio de 2023 y 23,1% en junio de 2022 (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$4.740.236, de este segmento ha experimentado un aumento del 19,8% respecto de igual periodo del año anterior, y representa una participación relativa importante en el total consolidado a junio de 2023 (Ver cuadro 7).

Producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos, la venta contable presenta un aumento respecto del resultado del periodo 2022. Los ingresos operacionales presentan un aumento de 21,3%, los costos de venta aumentaron 20,9% y la ganancia bruta aumenta 22,8%. Parte importante del resultado se debe al incremento en los ingresos de operación de productos escriturados en el período, situación que se dio con más fuerza en Perú.

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.

La demanda por vivienda exhibió una baja significativa, debido a factores como la pérdida de poder adquisitivo de los hogares y el encarecimiento de los créditos hipotecarios. En este contexto, el ingreso de oferta nueva se ha ido debilitando en lo más reciente, ante las restricciones de costos y financiamiento.

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

### a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial

**Cuadro 9: Oferta actual y potencial**

Inmueble (Proyectos propios)	30-06-2023				30-06-2022	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>						
Casas	3.345.350	26	46.887.452	33	2.547.454	24
Departamentos	27.276.646	168	30.170.805	50	38.600.155	227
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	2.970.519	63	35.831.377	724	1.384.493	29
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>33.592.515</b>	<b>257</b>	<b>112.889.635</b>	<b>807</b>	<b>42.532.102</b>	<b>280</b>

Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios)	30-06-2023				30-06-2022	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	-	-	-	-	-	-
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	2.182.573	16
Departamentos	336.443	14	145.696	90	291.027	25
<b>Total</b>	<b>336.443</b>	<b>14</b>	<b>145.696</b>	<b>90</b>	<b>2.473.600</b>	<b>41</b>

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

## b) Información sobre potencial oferta futura

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

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

Permisos en Metros Cuadrados Proyectos propios	30-06-2023 Mts2	30-06-2022 Mts2
Nacional:		
Casas	26.786	26.786
Departamentos	-	10.185
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	277.308	195.267
<b>Total</b>	<b>304.094</b>	<b>232.238</b>

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

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

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

Backlog M\$ Proyectos Propios	30-06-2023 M\$	30-06-2022 M\$
Nacional:		
Casas	-	5.342.620
Departamentos	454.622	9.075.620
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	34.950.324	41.964.830
<b>Total</b>	<b>35.404.946</b>	<b>56.383.070</b>

Para el periodo del año 2023 se presenta una disminución en el backlog de los proyectos propios para los departamentos y casas a nivel nacional y a nivel internacional, respecto a igual periodo del año anterior.

### c) Información sobre la demanda

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

**Cuadro 12: Unidades vendidas o facturadas**

Total Escriturado (Proyectos Propios)	Rango UF	30-06-2023		30-06-2022	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	1.675.933	16	2.225.815	28
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	3.352.374	8	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	2.705.410	24	991.744	9
	4.001 - 6.000	3.460.491	21	4.143.507	27
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	1.928.510	3	1.651.074	3
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	9.327.653	-	3.500.647	-
<b>Sub total</b>		<b>22.450.371</b>	<b>72</b>	<b>12.512.787</b>	<b>67</b>
<b>Internacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	19.005.791	435	25.286.817	521
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	-	-	-	-
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	8.943.249	-	3.765.630	-
<b>Subtotal</b>		<b>27.949.040</b>	<b>435</b>	<b>29.052.447</b>	<b>521</b>
<b>Total</b>		<b>50.399.411</b>	<b>507</b>	<b>41.565.234</b>	<b>588</b>

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

ii) Montos y unidades prometadas y desistidas:

**Cuadro 13: Unidades prometadas y desistidas**

<b>Nacional:</b>								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-06-2023				30-06-2022			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	226.076	32	524.921	1	9.473.785	35	442.470	4
Departamentos	1.563.840	41	562.743	2	13.136.927	49	772.280	2
<b>Total</b>	<b>1.789.917</b>	<b>73</b>	<b>1.087.665</b>	<b>3</b>	<b>22.610.712</b>	<b>84</b>	<b>1.214.750</b>	<b>6</b>

<b>Internacional:</b>								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-06-2023				30-06-2022			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	29.339.760	651	9.660.431	254	30.325.237	664	3.891.428	85
<b>Total</b>	<b>29.339.760</b>	<b>651</b>	<b>9.660.431</b>	<b>254</b>	<b>30.325.237</b>	<b>664</b>	<b>3.891.428</b>	<b>85</b>

En el Cuadro 13, el monto y las unidades prometadas, corresponden a las promesas de compraventas firmadas durante el período terminado al 30 de junio de cada año. Las promesas desistidas corresponden a las promesas de compraventa desistidas durante el período, que en su mayoría no fueron firmadas en el mismo período.

A nivel nacional las unidades prometadas en las casas y departamentos han disminuido respecto de igual periodo del año anterior y las unidades de promesas desistidas de las casas y departamentos también han disminuido respecto del mismo periodo del año anterior.

A nivel internacional, los montos y las unidades de promesas de departamentos han presentado una leve disminución respecto a igual periodo del año anterior. Las promesas desistidas de los departamentos a nivel internacional han aumentado, respecto del periodo anterior, producto de la pérdida de poder adquisitivo y créditos hipotecarios más restrictivos para los interesados.

## (1) Evolución de la demanda

### i) Meses para agotar Stock:

**Cuadro 14: Meses para agotar stock**

Proyectos Propios	Meses para agotar stock al 30-06-2023	Meses para agotar stock al 30-06-2022
<b>Nacional:</b>		
Casas	8,7	14,4
Departamentos	18,7	32,4
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	0,6	0,3

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 30-06-2023	Meses para agotar stock al 30-06-2022
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	0,4	0,6

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

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

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>30-06-2023</b>
--------------------------------	-------------------

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>30-06-2022</b>
--------------------------------	-------------------

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

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>26</b>
Total Ventas último trimestre	abr-23	may-23	jun-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	3	3	3	9
Promedio				3,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>8,7</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>24</b>
Total Ventas último trimestre	abr-22	may-22	jun-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	3	1	1	5
Promedio				1,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>14,4</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>168</b>
Total Ventas último trimestre	abr-23	may-23	jun-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	16	4	7	27
Promedio				9,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>18,7</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>227</b>
Total Ventas último trimestre	abr-22	may-22	jun-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	6	4	11	21
Promedio				7,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>32,4</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>63</b>
Total Ventas último trimestre	abr-23	may-23	jun-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	13	252	30	295
Promedio				98,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,6</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>29</b>
Total Ventas último trimestre	abr-22	may-22	jun-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	43	187	64	294
Promedio				98,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,3</b>

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

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

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>17</b>
Total Ventas último trimestre	abr-23	may-23	jun-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	5	76	62	143
Promedio				47,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,4</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>25</b>
Total Ventas último trimestre	abr-22	may-22	jun-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	3	51	65	119
Promedio				39,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,6</b>

## ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 30-06-2023	Velocidad de ventas al 30-06-2022
<b>Nacional:</b>		
Casas	0,5	0,2
Departamentos	0,2	0,1
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	4,2	10,3

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 30-06-2023	Velocidad de ventas al 30-06-2022
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	14,1	13,5

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

Definiciones:

**Velocidad de ventas:** Indicador velocidad de ventas en trimestres.

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

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

Los proyectos propios a nivel nacional, en lo que respecta a la velocidad de ventas en las casas, se ha visto aumentada, básicamente, por un aumento en el promedio de ventas mensuales del trimestre de 2023 respecto de igual periodo del año anterior.

El índice de la velocidad de ventas de departamentos de proyectos propios a nivel nacional se ha presentado con un aumento, debido a una disminución en el stock disponible las ventas proporcionalmente mayores al aumento de las ventas del último trimestre con respecto del periodo anterior.

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

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

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

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>30-06-2023</b>
----------------------------	-------------------

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>30-06-2022</b>
----------------------------	-------------------

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

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
Stock Disponible				3.345.350
Total Ventas último trimestre	abr-23	may-23	jun-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	583.917	317.707	644.181	1.545.805
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,5</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
Stock Disponible				2.547.424
Total Ventas último trimestre	abr-22	may-22	jun-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	303.075	93.702	89.004	485.781
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,2</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				27.276.646
Total Ventas último trimestre	abr-23	may-23	jun-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	2.705.950	1.600.522	1.005.498	5.311.970
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,2</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				38.600.155
Total Ventas último trimestre	abr-22	may-22	jun-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.242.146	1.336.410	1.577.117	4.155.673
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,1</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				2.970.519
Total Ventas último trimestre	abr-23	may-23	jun-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	679.744	10.288.316	1.539.554	12.507.615
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>4,2</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				1.384.493
Total Ventas último trimestre	abr-22	may-22	jun-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.871.072	8.751.647	3.599.430	14.222.148
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>10,3</b>

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

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

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				379.336
Total Ventas último trimestre	abr-23	may-23	jun-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	254.163	2.122.969	2.981.616	5.358.748
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>14,1</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				291.027
Total Ventas último trimestre	abr-22	may-22	jun-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	130.233	1.390.504	2.396.716	3.917.453
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>13,5</b>

## Segmento de Proyectos de Inversión

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



La filial Besalco Concesiones (hoy Besalco Inversiones y Energía S.A.) gestiona contratos de concesión de obras públicas y privadas que incluyen el desarrollo de los proyectos de ingeniería, la gestión del financiamiento, la contratación de la construcción y la mantención y operación de obras.

Actualmente cuenta con la concesión de un embalse de riego (Embalse Convento Viejo, VI Región), de tres recintos penitenciarios (Grupo 1 de Cárceles Concesionadas: Alto Hospicio, La Serena y Rancagua), un cementerio (Santísima Trinidad, Santiago), estacionamientos subterráneos (Centro Cívico Las Condes, Santiago, y Plaza Sucre, Viña del Mar), la Concesión Mejoramiento Ruta Nahuelbuta, la Concesión privada Ruta Minera y también bodegas y oficinas para arrendar en el aeropuerto Internacional Comodoro Arturo Merino Benítez (ABX).

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

El segmento de Proyectos de Inversión presenta una mejora operacional respecto del mismo periodo del 2022; por el lado de la operación de estacionamientos de Besalco Concesiones, aunque no alcanza a neutralizar el menor resultado no operacional de sus coligadas y los efectos negativos dada la alta corrección monetaria generada por los pasivos denominados en UF y por el lado de Besalco Energía, por el contrario, se muestran mejoras respecto del desempeño operacional de 2022, producto de los mejores precios promedio de la energía (Costo Marginal) y del desempeño de los contratos de construcción de obras de transmisión.

Los ingresos por actividades ordinarias de este segmento de negocio alcanzaron un total de M\$41.652.168, registrando un aumento del 75,4% respecto del año anterior a igual

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

El segmento registró una ganancia operacional bruta total de M\$11.585.448 al 30 de junio de 2023, con una participación relativa que representa un 21,2% de la ganancia operacional bruta consolidada, mayor al equivalente del año anterior a igual periodo que fue un 18,6% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presentada una utilidad en este segmento a junio de 2023 de M\$4.522.811 que es un resultado mayor a la pérdida de M\$1.087.460 presentada a igual periodo del año anterior (Ver cuadro 7).

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

## ANÁLISIS DE MERCADO

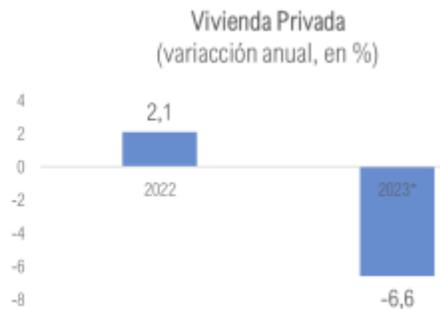
### **La visión de la Cámara Chilena de la Construcción sobre la situación general del mercado**

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

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

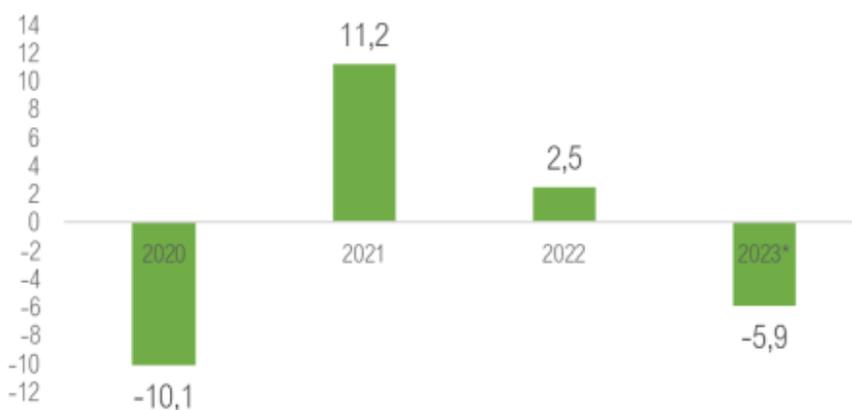
El balance negativo de las variables económicas relevantes para el sector reafirma que la inversión será negativa durante 2023, aunque esta contracción podría ser menor a lo previsto meses atrás, debido al efecto estadístico antes mencionado. El escenario negativo para la inversión sectorial es coherente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

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



\*Proyectado.  
Fuente: CChC.

## Inversión Construcción (variación anual, en %)



\*Proyectado  
Fuente: CChC

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

BESALCO ha logrado enfrentar con éxito distintas situaciones económicas, gracias a una plataforma de negocios diversificada en distintos segmentos del negocio de construcción, reflejada en la cartera de contratos vigente de la Compañía, lo que junto a una posición financiera sólida, acceso y confianza de las Instituciones Financieras de los países en los que operamos y una administración en constante alerta para adaptarse lo más rápido posible a los nuevos escenarios nos otorga tranquilidad y confianza para el futuro.

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

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

Los otros segmentos en que participa la empresa (Obras Civiles, Energía y Maquinarias) 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.

A nivel general, en Chile, en obras de construcción, la compañía representa aproximadamente el 2,1% de la inversión en infraestructura. Y en el sector inmobiliario, en Santiago, representa el 1,9% de las ventas.

## **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 13,9% del total de activos consolidados de Besalco al 30 de junio de 2023. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que en su matriz Besalco S.A.

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

En el Cuadro 16 se muestra la importancia relativa en los resultados operacionales al 30 de junio de 2023, que se generaron en moneda extranjera, y que corresponden a las filiales en Chile Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA, Empresa Eléctrica Portezuelo SpA, Empresa Eléctrica el Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Digua SpA, Besalco Transmisión SpA y a la filial Besco S.A.C. en Perú:

**Cuadro 16: Importancia relativa de resultados en moneda extranjera**

Estado de resultados	Moneda Nacional		Moneda Extranjera		Total	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
<b>30-06-2023</b>						
Ingresos de actividades ordinarias	315.882.559	83,14	64.036.034	16,86	379.918.593	100,0
Costo de ventas	(269.805.483)	83,78	(52.253.181)	16,23	(322.058.664)	100,0
Ganancia bruta	46.077.076	79,64	11.782.853	20,36	57.859.929	100,0