

# Análisis Razonado Besalco S.A. y Filiales Al 31 de diciembre 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.....	7
ESTADO DE RESULTADOS.....	8
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	10
<b>Activos:</b> .....	10
<b>Pasivos:</b> .....	11
<b>Índices Financieros</b> .....	13
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	16
ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS.....	19
Visión general de los resultados por segmento.....	19
Segmento de Obras Civiles y Construcciones.....	23
Segmento de Servicios de Maquinarias.....	25
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	27
Segmento de Proyectos de Inversión.....	36
ANÁLISIS DE MERCADO.....	38

## RESUMEN EJECUTIVO

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

Antes de entrar al detalle del desempeño del año, es importante comentar que el próximo 27 de mayo, la empresa cumple 80 años de existencia. Durante estos 80 años la empresa ha tenido muchos éxitos y algunas dificultades, innumerables desafíos y sin duda muchas satisfacciones. Pero lo que siempre la ha destacado es la continua preocupación por sus trabajadores, y su irrenunciable vocación de servicio a sus clientes. Todo esto la ha llevado al lugar que hoy ocupa, una de las principales empresas del rubro, y como se verá a continuación, con un importante crecimiento tanto en ventas como en resultados. En este orden de cosas, cabe destacar también, que Besco cumplió 25 años de historia en Perú, consolidándose así como una empresa líder en el rubro inmobiliario en este vecino país.

En efecto, los Ingresos Consolidados de Besalco S.A. alcanzaron los M\$860.743.975, mostrando un aumento de 9,7% respecto del valor acumulado a diciembre del año 2022, lo que se explica por un mayor dinamismo en la mayoría de los segmentos tanto en Chile como en Perú.

El resultado atribuible a la controladora alcanzó los M\$44.137.014, valor que supera en un 8,9% los M\$40.514.732 del año anterior, siendo el mejor resultado que ha tenido la empresa en su historia. Este buen desempeño se explica por los mejores resultados de la mayoría de las filiales del grupo, destacando especialmente el desempeño de Besalco Maquinarias, Besco y Montajes. Cabe destacar que estos resultados son recurrentes, es decir provienen del giro habitual del negocio.

Lo anterior impactó positivamente al Ebitda, que a diciembre de 2023 alcanzó los M\$150.387.045, valor que es un 14,1% superior a los M\$131.857.174 del mismo período del año anterior, con mejoras en casi todas las áreas de negocio. Adicionalmente, el margen Ebitda alcanzó un 17,5%, superando el 16,8% alcanzado el año anterior.

Respecto de los índices financieros, se aprecian mejoras destacando, la sólida posición de liquidez, con un capital de trabajo de M\$125.548.011; la disminución de un 3,1% en la deuda financiera respecto al año anterior, alcanzando los M\$352.987.163; la disminución de la deuda financiera neta/patrimonio que pasa de 1,0 a 0,9 y la caída en la Deuda Financiera /Ebitda que pasa de 2,0 a 1,8 veces al cierre de este período. Todo lo anterior con de los mayores niveles de actividad de la compañía.

En relación con el monto de los contratos pendientes de ejecución (Backlog), al cierre de diciembre alcanzó los 34,97 millones de UF, valor que es un 6.68% superior al del año anterior a la misma fecha. Es importante destacar que el crecimiento del backlog se explica principalmente por adjudicaciones en los segmentos de obras civiles y maquinarias, ligados al negocio de minería.

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

- **Servicios de Maquinarias:** continúa mostrando un buen desempeño, cerrando el año con un aumento de ingresos de un 22,3% respecto del año anterior, lo cual unido a mejoras de eficiencia operativas, le permitió generar un aumento de 21,1% en su utilidad final.
- **Obras Civiles:** el segmento incrementa su nivel de actividad, con respecto al año anterior en un 6,3%. Los resultados atribuibles a la controladora de las filiales que participan del segmento alcanzan los M\$10.185.026 respaldados por resultados positivos en la mayoría de las empresas del segmento.
- **Inmobiliario:** Los ingresos acumulados a diciembre de 2023 han disminuido un 3,2% respecto al periodo anterior, sin perjuicio que los cierres de negocios muestran un escenario muy distinto entre Chile y Perú. En la filial Besco en Perú, los cierres de negocios se han mantenido estables y con un aumento al final del cuarto trimestre. A nivel local los cierres se han mantenido en niveles bajos. Sin perjuicio de lo anterior, la suma de ambos países muestra utilidades netas para la controladora por M\$14.783.607.
- **Proyectos de Inversión:** Este segmento presenta mayores ingresos y resultados, que el mismo periodo del año anterior. Los ingresos aumentaron un 78,4% y, sin embargo, el 2023 presenta una pérdida de M\$3.794.223. El sector de Concesiones sigue afectado por el mal desempeño de los estacionamientos tanto en Santiago, como en Viña del Mar, los que aún no recuperan el nivel de ingresos previos a la pandemia. Por el lado de Besalco Energía, hay una mejora operacional importante, debido a la mejor base de generación, los mejores precios promedio de energía spot, y el avance de los contratos de construcción de líneas de transmisión y subestaciones, aun cuando al final del mes de junio pasado se reconoció una pérdida de M\$1.351.449 por el siniestro (inundación) de centrales los Hierros I y II.

Cabe destacar que, con el fin de optimizar y potenciar el desarrollo de los segmentos de Maquinarias y Construcciones dentro de la empresa, se ha realizado una reestructuración societaria interna que involucran a ambas y que se pueden resumir en:

1. Besalco Construcciones se divide y da origen a una nueva sociedad, con el mismo nombre, pero con un mayor patrimonio, de forma tal que le permita acceder a proyectos de mayor envergadura. Con esto se busca potenciar esta filial dedicada a la atención del segmento Ingeniería y Construcción de Infraestructura en Chile y en Perú, contando para ello con un patrimonio suficiente para lograr autonomía

financiera y comercial, que le permita postular de manera autónoma a distintos proyectos.

2. Por su parte, con el fin de potenciar el segmento de Servicios de Maquinarias, la actual Besalco Maquinarias se divide en dos, ambas filiales de Besalco S.A.:
  - Besalco Minería, cuya misión es atender a los clientes ubicados desde Taltal hacia el norte, con el fin de dar un servicio más cercano y oportuno a los clientes de dicha zona y,
  - Besalco Maquinarias, cuya misión es atender los clientes desde Taltal hacia el sur y adicionalmente seguirá a cargo de impulsar Besalco Arriendo, empresa dedicada al arriendo de maquinarias a nivel nacional y a expandir el negocio de maquinarias en Perú.

## RESEÑA DEL NEGOCIO

Besalco es una empresa líder en la ejecución de proyectos de inversión, infraestructura, y operación de distintas actividades productivas. Para lo anterior, al 31 de diciembre cuenta con 9 filiales especializadas, las que a su vez se agrupan en los siguientes cuatro segmentos: Servicios de Maquinaria, Inmobiliario, Obras Civiles y Proyectos de Inversión, negocios que desarrolla en Chile y Perú.

La empresa fue fundada en 1944 y desde 1998 opera también en Perú, esencialmente en el negocio de 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, sus valores se transan en bolsa desde el año 1995, siendo la primera empresa del sector que ingresó al mercado accionario. Luego se posiciona como una empresa pionera en el área de construcción al participar en la construcción de las primeras concesiones viales chilenas.

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

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

## ESTADO DE RESULTADOS

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

**Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales**

Estado de Resultados	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación	
			Diciembre '23 - Diciembre '22	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	860.743.975	784.841.425	75.902.550	9,7%
Costo de Ventas	(738.677.890)	(663.845.013)	(74.832.877)	-11,3%
Ganancia bruta	122.066.085	120.996.412	1.069.673	0,9%
Gasto de administración	(32.711.973)	(30.318.092)	(2.393.881)	-7,9%
Ingresos financieros	4.867.235	2.648.629	2.218.606	83,8%
Costos financieros	(30.227.814)	(20.248.171)	(9.979.643)	-49,3%
Otras ganancias o (pérdidas)	11.321.079	(5.922.270)	17.243.349	-291,2%
Resultado antes de impuesto	75.314.612	67.156.508	8.158.104	12,1%
Impuesto	(25.944.876)	(20.982.389)	(4.962.487)	-23,7%
Resultado total	49.369.736	46.174.119	3.195.617	6,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	44.137.014	40.514.732	3.622.282	8,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	5.232.722	5.659.387	(426.665)	-7,5%
Ganancia (pérdida)	49.369.736	46.174.119	3.195.617	6,9%

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

Índices de Rentabilidad	31-12-2023	31-12-2022
<b>Estado de Resultados:</b>		
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	14,2%	15,4%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	3,8%	3,9%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	10,4%	11,6%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	5,7%	5,9%
<b>Atribuible a los propietarios de la Controladora:</b>		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	5,1%	5,2%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	16,4%	17,3%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a diciembre de 2023 fue de M\$44.137.014, valor que supera en un 8,9% los M\$40.514.732 del cierre de diciembre 2022. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 5,1% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 16,4%. Este aumento en el resultado del período se explica principalmente por la mejora en los márgenes del segmento de Servicio de Maquinaria y el segmento Inmobiliario.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$860.743.975, mostrando un aumento del 9,7% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 11,3%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$1.069.673 en la ganancia bruta, equivalente a un aumento de 0,9%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 3,8% a diciembre de 2023, un poco menor al porcentaje de 3,9% anotado a diciembre de 2022.

El Ebitda, a diciembre del 2023 llegó a M\$150.387.045, valor que es un 14,1% superior a los M\$131.857.174 del mismo periodo del año anterior. Por su parte, el Margen Ebitda alcanzó al 17,5%, valor que es mayor al 16,8% del mismo período del año anterior.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

Al cuarto trimestre del año 2023 se mantienen los altos niveles de actividad en las distintas áreas de la Compañía, especialmente en los segmentos de Maquinarias, Obras Civiles y en el sector Inmobiliario en Perú, permitiendo alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$860.743.975 con un incremento del 9,7% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior. Los mejores resultados consolidados se explican porque la gran mayoría de las filiales del grupo han mejorado sus resultados, destacando especialmente el desempeño de Besco Perú, Besalco Maquinarias, Besalco Montajes, Besalco Construcciones.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

**Cuadro 3: Estado de Situación Financiera**

Estado de Situación Financiera	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación Diciembre - Diciembre	
			M\$	%
Activos Corrientes	626.565.709	584.214.539	42.351.170	7,2%
Activos No Corrientes	455.211.023	446.021.038	9.189.985	2,1%
<b>Total Activos</b>	<b>1.081.776.732</b>	<b>1.030.235.577</b>	<b>51.541.155</b>	<b>5,0%</b>
Pasivos Corrientes	501.017.698	479.492.976	21.524.722	4,5%
Pasivos No Corrientes	285.047.231	285.814.252	(767.021)	-0,3%
<b>Total Pasivos</b>	<b>786.064.929</b>	<b>765.307.228</b>	<b>20.757.701</b>	<b>2,7%</b>
Patrimonio Neto Controladora	283.002.977	253.638.638	29.364.339	11,6%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	12.708.826	11.289.711	1.419.115	12,6%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1.081.776.732</b>	<b>1.030.235.577</b>	<b>51.541.155</b>	<b>5,0%</b>

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

### Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran un aumento de un 7,2% 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\$	-12.917.359
Disminución	de	Otros activos financieros corrientes	de M\$	-1.172.540
Aumento	de	Otros Activos No Financieros, Corriente	de M\$	633.276
Aumento	de	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M\$	6.309.427
Aumento	de	Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	de M\$	26.290.975
Aumento	de	Inventarios	de M\$	26.258.955
Aumento	de	Activos por impuestos corrientes	de M\$	2.068.359
Disminución	de	Activos disponibles para la venta	de M\$	-5.119.924

b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 2,1%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

Disminución	de	Otros activos financieros no corrientes	de M\$	-398.860
Aumento	de	Otros activos no financieros no corrientes	de M\$	805.734
Disminución	de	Cuentas por cobrar no corrientes	de M\$	-1.485.957
Aumento	de	Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	de M\$	1.615.590
Disminución	de	Inventario no corriente	de M\$	-11.946.876
Disminución	de	Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	de M\$	-57.796

Disminución	de	Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M\$	-1.854.433
Aumento	de	Plusvalía	de M\$	1.737.995
Aumento	de	Propiedades, Planta y Equipo	de M\$	13.669.670
Aumento	de	Propiedad de inversión	de M\$	6.773.894
Aumento	de	Activos por impuestos diferidos	de M\$	331.024

## 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 4,5%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Aumento	de	Otros pasivos financieros corrientes	de M\$	12.346.218
Aumento	de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M\$	62.275.855
Aumento	de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M\$	959.397
Disminución	de	Otras provisiones a corto plazo	de M\$	-131.656
Disminución	de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M\$	-5.902.825
Aumento	de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	2.848.564
Disminución	de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M\$	-50.870.832

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron una disminución de 0,3%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

Disminución	de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M\$	-23.557.307
Aumento	de	Pasivos no corrientes	de M\$	11.089.318
Aumento	de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M\$	5.190
Disminución	de	Otras provisiones a largo plazo	de M\$	-18.938
Aumento	de	Pasivo por impuestos diferidos	de M\$	3.822.847
Aumento	de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	77.824
Aumento	de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M\$	7.814.045

c) **La variación del patrimonio neto de controladora**, correspondiente a un aumento del 11,6%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$44.137.014, una distribución de un dividendo provisorio por M\$5.185.554, un efecto neto de provisión de dividendos y pago de dividendos definitivos por M\$8.858.373 y la variación negativa en otras reservas por M\$1.528.748 originada principalmente por otras reservas de conversión asociadas a inversiones en filiales cuya moneda funcional es el dólar.

Hechos y situaciones que generan las principales variaciones:

- La disminución del efectivo equivalente es consistente con la disminución de otros pasivos financieros y cuentas por pagar de la operación. Como hechos importantes, cabe mencionar que, en abril de 2023, la Sociedad pagó una cuota (capital e intereses) del Bono serie B por un monto equivalente a UF351.213,2 y al cierre de septiembre de 2023 se ha pagado una nueva cuota (capital más

intereses) equivalente a UF346.743,2 del Bono serie B. Así también en enero y julio de 2023 se han efectuado pagos de dos cuotas del Bono serie A (capital más intereses) por un total equivalente a UF 168.900.-

- El aumento de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera, principalmente, por 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 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. Los inventarios no corrientes disminuyen, a nivel local, principalmente por el traspaso de un nuevo proyecto inmobiliario al rubro propiedades de inversión.
- El aumento en el rubro propiedad, planta y equipos se presenta principalmente en el sector de sociedades de energía, determinado por el efecto del reconocimiento del tipo de cambio para las sociedades que controlan su contabilidad en dólares y la compra de maquinarias nuevas para hacer frente a proyectos de obras civiles y servicio de maquinaria. Adicionado al reconocimiento de los efectos climatológicos que provocaron un siniestro de inundación en dos centrales de energía.
- El aumento de plusvalía se genera por la adquisición de mayor porcentaje de inversión en sociedades del segmento de proyectos de inversión (concesiones).
- El aumento de los pasivos financieros corrientes se explica por el traspaso de deuda de largo plazo al corto plazo y la obtención de créditos de financiamiento de capital de trabajo para los proyectos de construcción de obras civiles e inmobiliario y para la compra de maquinaria nueva asociada a créditos en moneda nacional.
- Las cuentas por pagar comerciales han aumentado producto de la mayor actividad y los otros pasivos no financieros disminuyeron producto del consumo de los anticipos entregados por los clientes.
- La disminución de otros pasivos financieros no corrientes se produce principalmente por el traspaso de deuda financiera al corto plazo en el área de energía, más el traspaso al corto plazo de la deuda correspondiente de los bonos.
- Los otros pasivos no financieros no corrientes han aumentado producto de nuevos anticipos de nuevos proyectos recibidos principalmente en Perú.

## Índices Financieros

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

**Cuadro 4: Índices Financieros**

Índices Financieros		31-12-2023	31-12-2022
Liquidez Corriente (veces)		1,3	1,2
Razón Ácida (veces)		0,9	0,9
Razón de Endeudamiento (veces)		2,8	3,1
Deuda/Patrimonio neto (veces)		2,8	3,0
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,2	1,4
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		0,9	1,0
Deuda Financiera neta / Ebitda (veces)		1,8	2,0
Distribución de Endeudamiento			
Pasivos Corrientes		63,7%	62,7%
Pasivos No Corrientes		36,3%	37,3%
Margen operacional sobre ingresos		10,4%	11,6%
Gastos Administración sobre Ingresos		3,8%	3,9%
Margen Ebitda		17,5%	16,8%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		5,1%	5,2%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		16,4%	17,3%
Rentabilidad del Activo (*)		4,2%	4,1%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		9,0%	9,7%
Retorno de Dividendos por acción (*)		5,0%	4,8%
Ganancia por acción	\$	77	70
Valor libro de acción	\$	491	440
Capital de Trabajo	M\$	125.548.011	104.721.563
EBITDA	M\$	150.387.045	131.857.174

(\*) En el caso de los periodos 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 2023, presentan una concentración del 63,7% en el corto plazo, cifra similar al 62,7% del mismo período del ejercicio anterior, explicado por la concentración de la deuda, y el pago de deuda de largo plazo, principalmente por Besalco S.A. y Besalco Inmobiliaria.

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 31 de diciembre de 2023 alcanzó M\$352.987.163, lo que implica una disminución de un 3,1% respecto a diciembre de 2022. De este total, M\$191.720.558, equivalente a un 54,3%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 88,22% de la deuda financiera total al 31 de diciembre de 2023 se encuentra respaldada por proyectos.

Deuda Financiera /Ebitda anualizado pasa de 2,0 a 1,8 veces, al cierre de este período. 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 10,4% en diciembre de 2023, un 11,6% en diciembre 2022. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 3,8%, cuyo porcentaje es menor al 3,9% de diciembre 2022.

El capital de trabajo que a diciembre de 2023 alcanza los M\$125.548.011, presenta un aumento del 19,9% respecto a diciembre de 2022, donde alcanzó los M\$104.721.563.

El mejor resultado impactó positivamente al Ebitda, que a diciembre de 2023 alcanzó los M\$150.387.045, valor que es un 14,1% superior a los M\$131.857.174 del mismo período del año anterior, con mejoras en casi todos los segmentos. Por lo mismo, el margen Ebitda fue de 17,5%, superando el 16,8% alcanzado en diciembre del año 2022.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 31 de diciembre de 2023, el equivalente a MMUF 34,96 valor que es un 6.7% superior al del mismo periodo de 2022. Al cierre del periodo, el backlog se compone, principalmente, por contratos de servicios de Maquinarias, contratos de Obras Civiles) y en el área de energía, la adjudicación de contratos de construcción y transmisión eléctrica.

## Valor libro y valor económico de los activos

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

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

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

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

## 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	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$	Variación Diciembre '23 - Diciembre '22	
			M\$	%
Actividades de operación	76.928.706	86.963.097	(10.034.391)	-12%
Actividades de Inversión	5.727.151	14.339.146	(8.611.995)	-60%
Actividades de Financiación	(95.573.216)	(72.836.097)	(22.737.119)	31%
Flujo neto del periodo	(12.917.359)	28.466.146	(41.383.505)	-145%

a) Actividades de operación:

La compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$76.928.706 al 31 de diciembre de 2023, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$936.136.650, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$616.557.257, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$230.863.071, impuestos a las ganancias pagados por M\$16.833.322 y otras entradas netas por actividades de operación de M\$5.372.031.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- La variación respecto de igual periodo del año anterior corresponde a la obtención de flujos de actividades de la operación que se originan principalmente por la recuperación o cobro de la facturación del periodo, un incremento en las ventas del sector inmobiliario y una mayor actividad comercial del periodo por venta de servicios de construcción, proyectos de inversión y servicios de maquinarias.
- Los pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios están relacionados principalmente con el pago a proveedores de obras de construcción civiles, que también están asociadas a una mayor actividad comercial.
- La mayor actividad implica mayor carga de trabajo que se presenta con un incremento en los costos y desembolsos por pagos a los trabajadores.
- El incremento en el pago a proveedores fue proporcionalmente mayor al cobro de clientes, lo que origina esta variación negativa del flujo de la actividad de operación respecto al periodo anterior.

b) Actividades de inversión:

El flujo positivo de actividades de inversión por M\$5.727.151 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$51.694.205 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de

activo fijo por M\$53.409.789, otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos por M\$2.603.307, cobro a entidades relacionadas por M\$1.896.470, otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos por M\$2.163.950 dividendos recibidos por M\$1.364.726 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$1.189.728.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

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

c) Actividades de financiamiento:

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$95.573.216 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$93.681.683, préstamos de entidades relacionadas por M\$9.134.160, el pago de préstamos por M\$116.682.964, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$53.809.640; pago de intereses por M\$14.394.002, pago de dividendos por M\$17.674.776 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$4.172.323.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Con los recursos provenientes de la operación, aparte de pagar los gastos propios de la operación, también se han efectuado pagos de créditos bancarios.
- Como hechos importantes, cabe mencionar que el 31 de marzo y el 29 de diciembre de 2023 la Sociedad pagó dos cuotas del Bono serie B por un monto equivalente (capital e intereses) a UF351.213 y UF346.743, respectivamente. Así también, el 20 de enero y el 20 de julio de 2023 se pagaron las cuotas del Bono serie A por un monto equivalente (capital e intereses) a UF85.340 y UF83.560, respectivamente.
- La obtención de préstamos de instituciones financieras está relacionada con el financiamiento de obras, nuevas maquinarias para apoyar al servicio prestado a clientes del sector minero, la ampliación y nuevos proyectos de construcción.
- Besalco y sus filiales desarrollan actividades de financiamiento de acuerdo con sus necesidades de montos y plazos, teniendo en consideración la tipología de cada uno de sus proyectos. Como fuente de financiamiento se utiliza la caja

autogenerada, efectos de comercio, emisiones de bonos y diversas formas de crédito bancario tales como, leasings, lease-backs, factoring, confirming, créditos de capital, etc., otorgados por instituciones financieras de primer nivel.

- En abril, agosto y noviembre de 2023 se han distribuido dividendos, como parte de la política de dividendos de la sociedad.

## ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS

### Visión general de los resultados por segmento

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

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

b) **Estados de resultados:** En el cuadro siguiente se presentan los resultados de cada segmento de negocios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 que son utilizados para analizar la gestión del negocio, antes de las eliminaciones de las transacciones entre empresas relacionadas, que son consideradas en la consolidación:

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Reclasificaciones y Eliminaciones	31.12.2023 Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	461.991.953	146.488.154	111.694.259	196.163.545	916.337.911	(55.593.936)	860.743.975
Costo de Ventas	(407.473.822)	(112.179.375)	(99.157.171)	(161.082.341)	(779.892.709)	41.214.820	(738.677.890)
Ganancia Bruta	<b>54.518.131</b>	<b>34.308.779</b>	<b>12.537.088</b>	<b>35.081.204</b>	<b>136.445.202</b>	<b>(14.379.116)</b>	<b>122.066.085</b>
Costos de distribución	-	(4.797.325)	-	-	(4.797.325)	4.797.325	-
Gastos de Administración	(23.179.035)	(8.470.121)	(6.550.195)	(4.249.549)	(42.448.900)	9.736.927	(32.711.973)
Otras Ganancias (Pérdidas)	1.599.196	187.026	1.615.449	5.933.918	9.335.589	(155.136)	9.180.453
Ingresos Financieros	7.397.690	1.148.017	356.571	2.820.917	11.723.195	(6.855.960)	4.867.235
Costos Financieros	(13.881.032)	(3.594.629)	(11.272.254)	(8.335.859)	(37.083.774)	6.855.960	(30.227.814)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(417.874)	3.556.205	1.356.226	-	4.494.557	(36.072)	4.458.485
Diferencias de Cambio	(227.133)	107.001	555.327	147.946	583.141	-	583.141
Resultados por Unidades de Reajuste	(370.024)	(347.156)	(2.442.668)	258.848	(2.901.000)	-	(2.901.000)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	25.439.919	22.097.797	(3.844.456)	31.657.425	75.350.685	(36.072)	75.314.612
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(11.578.767)	(5.549.285)	49.289	(8.866.113)	(25.944.876)	-	(25.944.876)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	13.861.152	16.548.512	(3.795.167)	22.791.312	49.405.809	(36.072)	49.369.736
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	13.861.152	16.548.512	(3.795.167)	22.791.312	49.405.809	(36.072)	49.369.736
<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	10.185.028	14.783.607	(3.794.223)	22.962.603	44.137.014	-	44.137.013
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	3.676.124	1.764.905	(944)	(171.291)	5.268.795	(36.072)	5.232.723
Ganancia (Pérdida)	13.861.152	16.548.512	(3.795.167)	22.791.312	49.405.809	(36.072)	49.369.736

<b>Estado de resultados</b>	<b>Obras Civiles y Construcciones</b>	<b>Inmobiliario</b>	<b>Proyectos de Inversión</b>	<b>Servicios de Maquinaria</b>	<b>Subtotal</b>	<b>Reclasificaciones y Eliminaciones</b>	<b>31.12.2022 Total</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Ingresos de Actividades Ordinarias	434.532.314	151.270.797	62.604.586	160.339.856	808.747.553	(23.906.128)	<b>784.841.425</b>
Costo de Ventas	(373.652.281)	(118.894.889)	(49.125.936)	(134.266.497)	(675.939.603)	12.094.590	<b>(663.845.013)</b>
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>60.880.033</b>	<b>32.375.908</b>	<b>13.478.650</b>	<b>26.073.359</b>	<b>132.807.950</b>	<b>(11.811.538)</b>	<b>120.996.412</b>
Costos de distribución	-	(3.719.413)	-	-	(3.719.413)	3.719.413	-
Gastos de Administración	(19.178.045)	(9.540.486)	(6.958.363)	(2.841.659)	(38.518.553)	8.200.461	<b>(30.318.092)</b>
Otras Ganancias (Pérdidas)	(3.132.153)	3.136.743	(5.541.519)	4.782.976	(753.953)	(108.336)	<b>(862.289)</b>
Ingresos Financieros	3.184.214	459.343	130.502	1.279.269	5.053.328	(2.404.699)	<b>2.648.629</b>
Costos Financieros	(10.189.547)	(1.797.432)	(6.622.565)	(4.043.326)	(22.652.870)	2.404.699	<b>(20.248.171)</b>
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(2.122.922)	5.238.013	1.597.515	-	4.712.606	-	<b>4.712.606</b>
Diferencias de Cambio	(526.544)	(340.012)	1.615.989	52.992	802.425	-	<b>802.425</b>
Resultados por Unidades de Reajuste	(4.330.512)	(702.226)	(6.175.893)	633.619	(10.575.012)	-	<b>(10.575.012)</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto</b>	<b>24.584.524</b>	<b>25.110.438</b>	<b>(8.475.684)</b>	<b>25.937.230</b>	<b>67.156.508</b>	-	<b>67.156.508</b>
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(10.033.003)	(4.290.460)	745.438	(7.404.364)	(20.982.389)	-	<b>(20.982.389)</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	14.551.521	20.819.978	(7.730.246)	18.532.866	46.174.119	-	<b>46.174.119</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>14.551.521</b>	<b>20.819.978</b>	<b>(7.730.246)</b>	<b>18.532.866</b>	<b>46.174.119</b>	-	<b>46.174.119</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 Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	9.576.736	19.698.878	(7.730.246)	18.969.364	40.514.732	-	<b>40.514.732</b>
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	4.974.785	1.121.100	-	(436.498)	5.659.387	-	<b>5.659.387</b>
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>14.551.521</b>	<b>20.819.978</b>	<b>(7.730.246)</b>	<b>18.532.866</b>	<b>46.174.119</b>	-	<b>46.714.119</b>

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

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

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

31-12-2023	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional							
Ganancia bruta	54.518.131	34.308.779	12.537.088	35.081.204	136.445.202	(14.379.117)	122.066.085
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(417.874)	3.556.205	1.356.226	-	4.494.557	(36.072)	4.458.485
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>54.100.257</b>	<b>37.864.984</b>	<b>13.893.314</b>	<b>35.081.204</b>	<b>140.939.759</b>	<b>(14.415.189)</b>	<b>126.524.570</b>
Participación relativa	38,4%	26,9%	9,9%	24,9%	100,0%		

31-12-2022	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional							
Ganancia bruta	60.880.033	32.375.908	13.478.650	26.073.359	132.807.950	(11.811.538)	120.996.412
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(2.122.922)	5.238.013	1.597.515	-	4.712.606	-	4.712.606
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>58.757.111</b>	<b>37.613.921</b>	<b>15.076.165</b>	<b>26.073.359</b>	<b>137.520.556</b>	<b>(11.811.538)</b>	<b>125.709.018</b>
Participación relativa	42,7%	27,4%	11,0%	19,0%	100,0%		

A diciembre 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 24,9%, Inmobiliario 26,9% y Obras Civiles con un 38,4%.

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

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

31-12-2023	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	10.185.026	14.783.607	(3.794.223)	22.962.603	44.137.013	-	44.137.013
Participaciones no controladoras	3.676.125	1.764.905	(944)	(171.291)	5.268.795	(36.072)	5.232.723
Resultado total ganancia (pérdida)	13.861.151	16.548.512	(3.795.167)	22.791.312	49.405.808	(36.072)	49.369.736

Participación relativa sobre resultado controladora	23,1%	33,5%	-8,6%	52,0%	100,0%
Participación relativa resultado total	28,1%	33,5%	-7,7%	46,1%	100,0%

31-12-2022	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	9.576.736	19.698.878	(7.730.246)	18.969.364	40.514.732	-	40.514.732
Participaciones no controladoras	4.974.785	1.121.100	-	(436.498)	5.659.387	-	5.659.387
Resultado total ganancia (pérdida)	14.551.521	20.819.978	(7.730.246)	18.532.866	46.174.119		46.174.119

Participación relativa sobre resultado controladora	23,6%	48,6%	-19,1%	46,8%	100,0%
Participación relativa resultado total	31,5%	45,1%	-16,7%	40,1%	100,0%

Al cierre de diciembre 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. En el segmento Inmobiliario, una participación importante en los resultados obtenidos en 2023 es generado por la filial Besco en Perú.

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 diciembre de 2023 totalizaron M\$461.991.953, registrando un aumento de 6,3% respecto de igual período del año 2022 que fue de M\$434.532.314, 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\$54.100.257 a diciembre 2023. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 38,4% sobre el total del consolidado, y se presenta un poco menor al porcentaje del año anterior que fue de 42,7% (Ver cuadro 6).

El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 31 de diciembre de 2023 a una utilidad de M\$10.185.026, mayor al resultado presentado el año anterior que fue de M\$9.576.736 (Ver cuadro 7).

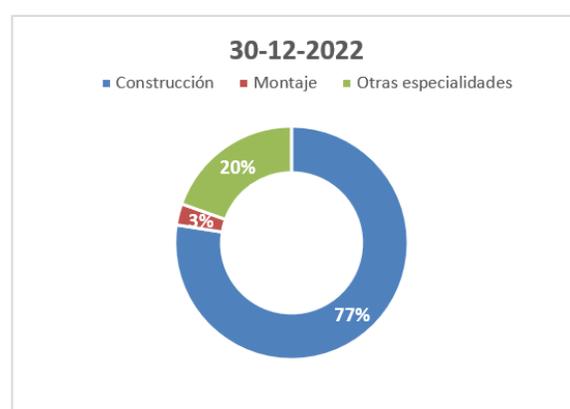
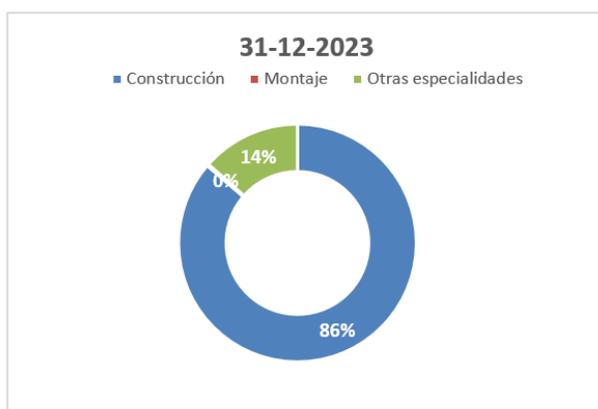
Los resultados de las filiales que participan del segmento son mixtos, afectados por los aumentos de costo, la baja disponibilidad de materiales y el mayor costo financiero por el alza de tasas, sumado al aporte negativo de las participaciones en asociadas y negocios conjuntos han logrado revertir el resultado negativo del año anterior.

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

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de diciembre de 2023 alcanzó a UF 15,73 millones, mayor al backlog en UF de diciembre 2022 en un 27,06%.

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

Área de negocios	30-12-2023			31-12-2022
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	120.418.117	378.873.218	499.291.335	319.360.000
Montaje	1.464.307	-	1.464.307	12.164.000
Otras especialidades	24.157.777	53.854.915	78.012.692	80.695.000
<b>Total</b>	<b>146.040.200</b>	<b>432.728.134</b>	<b>578.768.334</b>	<b>412.219.000</b>



- Con el fin de optimizar y potenciar el desarrollo de las áreas de Maquinarias y Construcciones dentro de la empresa, se ha realizado una serie de adecuaciones societarias y administrativas que involucran a ambas áreas, y que para este segmento se pueden resumir en:
  - Besalco Construcciones se transformó en una nueva sociedad, con el mismo nombre, pero con distinto rut y un mayor patrimonio, de forma tal que permite acceder a proyectos de mayor envergadura. Potenciando esta filial de primera línea dedicada a la atención del segmento Ingeniería y Construcción de Infraestructura en Chile y en Perú, contando para ello con un patrimonio suficiente para lograr autonomía financiera y comercial, que le permita postular de manera autónoma a distintos proyectos.

## 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 diciembre de 2023 registraron un aumento de un 22,3% respecto del año anterior, alcanzando un total de ingresos de M\$196.163.545.

La ganancia operacional bruta de M\$35.081.204, presenta un aumento de 34,5% respecto del mismo período de 2022. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 24,9%, superior a los niveles de porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 19,0% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$22.962.603, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$18.969.364, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a diciembre 2023 y 2022 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el cuarto trimestre con un aumento de ingresos de 22,3% respecto del año anterior, y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 34,5% en su ganancia bruta. Una mayor venta de los contratos vigentes y el volumen por venta de activos fijos le permitió generar un aumento de 21,1% en la utilidad final. Se mantienen muy buenas expectativas dado el nivel de backlog e indicadores operacionales para este segmento.

- Con el fin de optimizar y potenciar el desarrollo de las áreas de Maquinarias y Construcciones dentro de la empresa, se ha realizado una serie de adecuaciones

societarias y administrativas que involucran a ambas áreas, y que para este segmento se pueden resumir en:

- Besalco Maquinarias se divide en dos empresas, filiales de Besalco SA:
  - Besalco Minería, cuya misión es atender a los clientes ubicados de Taltal al norte.
  - Besalco Maquinarias, cuya misión es atender los clientes de Taltal al sur y adicionalmente se hará cargo de Besalco Arrienda, empresa dedicada al arriendo de maquinarias a nivel nacional.

Constituyendo en el segmento de Servicios de Maquinarias una segunda filial de primera línea que se dedique a la atención del segmento de servicios a la minería en el norte grande del país, contando para ello con un patrimonio suficiente, para lograr autonomía financiera y comercial, generando mayores procesos de especialización, que se traducen en una mejor oferta comercial, manteniendo a su vez a Besalco Maquinarias como la empresa del grupo que de servicios en el resto del país, que potencie el desarrollo del arriendo de equipos y que inicie un proceso de exploración de nuevos negocios en Perú.

## 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 diciembre de 2023 totalizaron M\$146.488.154, registrando una disminución de 3,2% respecto a igual período de 2022, debido a la mayor escrituración y entrega del período originado principalmente en Perú.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$37.864.984, presentando un aumento de un 0,7% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 26,9% en diciembre de 2023 y 27,4% en diciembre de 2022 (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$14.783.607, de este segmento ha experimentado una disminución del 24,9% respecto de igual periodo del año anterior que presentó un monto de M\$19.698.878, y representa una participación relativa importante en el total consolidado a diciembre de 2023 (Ver cuadro 7).

Producto del ciclo de escrituración/entrega de los proyectos, la venta contable presenta una disminución respecto del resultado del periodo 2022. Los ingresos operacionales presentan una disminución de 3,2%, los costos de venta disminuyeron 5,6% y la ganancia bruta aumenta 5,9%.

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

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

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

**Cuadro 9: Oferta actual y potencial**

Inmueble (Proyectos propios)	31-12-2023				31-12-2022	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>						
Casas	10.137.124	29	10.339.282	137	3.342.249	50
Departamentos	24.781.166	138	30.755.905	50	32.263.945	217
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	5.740.793	90	43.519.345	818	5.382.462	108
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>40.659.083</b>	<b>257</b>	<b>84.614.532</b>	<b>1.005</b>	<b>40.988.656</b>	<b>375</b>

Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios)	31-12-2023				31-12-2022	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>						
Casas	8.280.292	67	30.137.844	216	12.122.593	122
Departamentos	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	455.000	29	240.718	641	380.312	25
Otros	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>8.735.292</b>	<b>96</b>	<b>30.378.562</b>	<b>857</b>	<b>12.502.905</b>	<b>147</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	31-12-2023 Mts2	31-12-2022 Mts2
Nacional:		
Casas	26.786	40.986
Departamentos	-	10.185
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	246.283	240.027
<b>Total</b>	<b>273.069</b>	<b>291.198</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	31-12-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Nacional:		
Casas	4.795.305	11.033.515
Departamentos	15.153.389	5.284.080
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	33.884.400	29.715.754
<b>Total</b>	<b>53.833.094</b>	<b>46.033.349</b>

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

### c) Información sobre la demanda

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

**Cuadro 12: Unidades vendidas o facturadas**

Total Escriturado (Proyectos Propios)	Rango UF	31-12-2023		31-12-2022	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	2.804.853	27	4.376.357	48
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	11.895.429	27	9.980.782	24
Departamentos	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	4.003.815	34	32.639.612	308
	4.001 - 6.000	6.277.670	38	6.718.668	44
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	3.244.852	7	3.395.381	6
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	14.380.397	-	4.309.878	-
<b>Sub total</b>		<b>42.607.016</b>	<b>133</b>	<b>61.420.678</b>	<b>430</b>
<b>Internacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	88.366.744	1.739	75.888.002	1.811
	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	15.514.394	-	13.962.117	-
<b>Subtotal</b>		<b>103.881.138</b>	<b>1.739</b>	<b>89.850.119</b>	<b>1.811</b>
<b>Total</b>		<b>146.488.154</b>	<b>1.872</b>	<b>151.270.797</b>	<b>2.241</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)	31-12-2023				31-12-2022			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	8.310.680	39	2.490.713	7	11.466.298	27	2.066.035	4
Departamentos	24.015.395	148	242.968	2	49.453.991	309	2.111.855	6
<b>Total</b>	<b>32.326.075</b>	<b>187</b>	<b>2.733.681</b>	<b>9</b>	<b>60.920.289</b>	<b>336</b>	<b>4.177.890</b>	<b>10</b>

<b>Internacional:</b>								
Inmueble (Proyectos Propios)	31-12-2023				31-12-2022			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	53.469.778	1.094	17.439.376	453	58.187.976	1.413	6.471.797	145
<b>Total</b>	<b>53.469.778</b>	<b>1.094</b>	<b>17.439.376</b>	<b>453</b>	<b>58.187.976</b>	<b>1.413</b>	<b>6.471.797</b>	<b>145</b>

En el Cuadro 13, el monto y las unidades prometadas, corresponden a las promesas de compraventas firmadas durante el período terminado al 31 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 de las casas han aumentado y de departamentos han disminuido respecto de igual periodo del año anterior y las unidades de promesas desistidas de las casas han aumentado y la de los departamentos ha 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. Y las promesas desistidas de los departamentos a nivel internacional han aumentado, respecto del periodo anterior, producto de la pérdida de poder adquisitivo y créditos hipotecarios más restrictivos para los interesados.

(1) **Evolución de la demanda**

i) Meses para agotar Stock:

**Cuadro 14: Meses para agotar stock**

Proyectos Propios	Meses para agotar stock al 31-12-2023	Meses para agotar stock al 31-12-2022
<b>Nacional:</b>		
Casas	5,4	3,9
Departamentos	27,6	2,3
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	0,3	0,4

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 31-12-2023	Meses para agotar stock al 31-12-2022
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	0,4	0,3

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 un aumento en los departamentos, respecto a igual período del año anterior debido, principalmente, a una disminución en las ventas del último trimestre para el primer caso y aún más significativamente para el segundo caso, respecto del mismo trimestre del año anterior.

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

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

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>31-12-2023</b>
--------------------------------	-------------------

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>31-12-2022</b>
--------------------------------	-------------------

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

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>29</b>
Total Ventas último trimestre	oct-23	nov-23	dic-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	6	6	4	16
Promedio				5,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>5,4</b>

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>138</b>
Total Ventas último trimestre	oct-23	nov-23	dic-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	8	2	5	15
Promedio				5,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>27,6</b>

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

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>90</b>
Total Ventas último trimestre	oct-23	nov-23	dic-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	152	75	603	830
Promedio				276,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,3</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>108</b>
Total Ventas último trimestre	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	46	320	478	844
Promedio				281,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,4</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>29</b>
Total Ventas último trimestre	oct-23	nov-23	dic-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	82	114	24	220
Promedio				73,3
<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	oct-22	nov-22	dic-22	Total Trimestre
Ventas mensuales	14	50	156	220
Promedio				73,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>0,3</b>

## ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 31-12-2023	Velocidad de ventas al 31-12-2022
<b>Nacional:</b>		
Casas	0,4	4,0
Departamentos	0,1	1,1
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	7,4	6,3

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 31-12-2023	Velocidad de ventas al 31-12-2022
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	16,7	20,8

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

Definiciones:

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

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

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

Los proyectos propios a nivel nacional, en lo que respecta a la velocidad de ventas en las casas, se ha visto disminuida, básicamente, por un aumento en el stock disponible y una baja en las ventas al cierre del cuarto trimestre de 2023 respecto de igual periodo del año anterior.

El índice de la velocidad de ventas de departamentos de proyectos propios a nivel nacional se ha presentado con una disminución, debido principalmente a una disminución en las ventas del último trimestre con respecto del periodo anterior.

A nivel internacional los departamentos de proyectos propios han experimentado un aumento debido a un aumento en las ventas mensuales del cuarto trimestre de 2023.

A nivel internacional los departamentos de proyectos en consorcios han presentado una disminución producto de un aumento en el stock disponible.

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

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>31-12-2023</b>
----------------------------	-------------------

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>31-12-2022</b>
----------------------------	-------------------

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

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
Stock Disponible				10.137.124
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.713.810	1.283.222	1.489.265	4.486.297
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,4</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
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
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>4,0</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				24.781.166
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.366.240	438.748	944.252	2.749.240
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,1</b>

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
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
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>1,1</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				5.740.793
Total Ventas último trimestre	oct-23	nov-23	dic-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	6.483.829	2.693.698	33.145.439	42.322.967
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>7,4</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
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
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>6,3</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				455.000
Total Ventas último trimestre	oct-23	nov-23	dic-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	2.572.104	4.048.802	986.322	7.607.228
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>16,7</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
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
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>20,8</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), y todos en fase de explotación. También mantiene actualmente cartera de desarrollo con 2 proyectos propios de centrales hidroeléctricas de pasada que totalizan 23,3 MW de potencia instalada para suministro de energía eléctrica al Sistema Eléctrico Nacional (SEN). Adicionalmente existen otros proyectos de construcción de líneas de transmisión y subestaciones, que están siendo ejecutados y facturados a terceros.

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

Los ingresos por actividades ordinarias de este segmento de negocio alcanzaron un total de M\$111.694.259, registrando un aumento del 78,4% 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.

El segmento registró una ganancia operacional bruta total de M\$13.893.314 al 31 de diciembre de 2023, con una participación relativa que representa un 9,9% de la ganancia operacional bruta consolidada, siendo un poco inferior a los niveles del año anterior que fue un 11,0% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presentada una pérdida en este segmento a diciembre de 2023 de M\$3.794.223 y que es una pérdida menor a la del año anterior que fue de M\$7.730.246 (Ver cuadro 7).

Al final del mes de junio de 2023 los efectos climáticos han producido un siniestro de inundación de las Centrales Hidroeléctricas Los Hierros I y II, motivo por el cual se ha registrado inicialmente una estimación de deterioros de los bienes con efecto en resultados por un monto de M\$635.504. Al existir seguros comprometidos, y dentro del proceso de liquidación que se ha iniciado se ha autorizado para efectuar las reparaciones que se estimen necesarias para disminuir el perjuicio de paralización, sin perjuicio de la indemnización que se determine a la luz de los antecedentes solicitados y a las coberturas de la póliza. Los restos de los bienes dañados con motivo del presente siniestro deben ser conservados y debidamente resguardados, no pudiendo deshacerse de ellos, salvo una autorización escrita del Liquidador o de la Compañía de Seguros en tal sentido. Para cumplir con el proceso de liquidación en el menor plazo posible y de acuerdo con el liquidador, se están proporcionando todos los antecedentes requeridos. Al cierre de diciembre de 2023, la Central hidroeléctrica Los Hierros I ya está operando normalmente, y los Hierros II se estima estará en operación normal dentro del primer semestre de 2024.

## ANÁLISIS DE MERCADO

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

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

Reseña: Balance estimado 2023



#### “Infraestructura

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

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

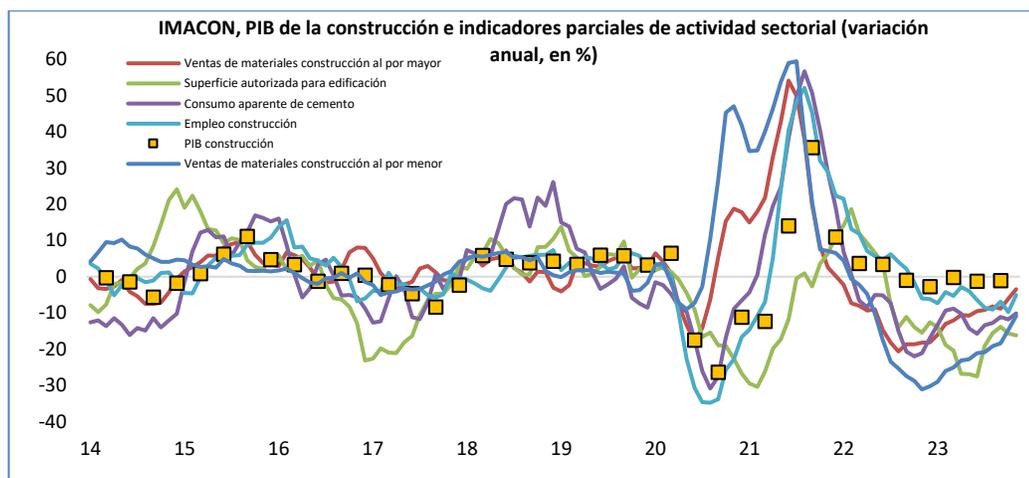
### **Vivienda**

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

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

Los índices del IMACON informados son los siguientes:

Resultados noviembre 2023			
INDICADOR	Cambios en 12 meses (en %)		
	nov-22	oct-23	nov-23
Empleo Sectorial	-6,0	-9,8	-5,1
Venta de materiales al por mayor	-18,2	-6,1	-3,5
Venta de materiales al por menor	-31,2	-14,7	-10,8
Permisos de edificación no habitacional	-15,5	-15,7	-16,2
Permisos de edificación habitacional	-21,2	-11,9	-10,2
<b>IMACON</b>	<b>-12,7</b>	<b>-6,7</b>	<b>-6,7</b>



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Análisis de factores de riesgo de mercado**

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

- **Tasa de Interés:**

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

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

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

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

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

- **Precio de insumos relevantes**

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

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

- **Riesgo cambiario**

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

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

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

En la operación de Besco S.A.C. (filial en Perú) no existen riesgos cambiarios relevantes, toda vez que los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada en esa empresa, cuyos activos representa un 13,6% del total de activos consolidados de Besalco al 31 de diciembre de 2023. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que en su matriz Besalco S.A.

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

En el Cuadro 16 se muestra la importancia relativa en los resultados operacionales al 31 de diciembre 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>31-12-2023</b>						
Ingresos de actividades ordinarias	647.528.706	75,23	213.215.269	24,77	860.743.975	100,0
Costo de ventas	(560.812.697)	75,92	(177.865.193)	24,08	(738.677.890)	100,0
Ganancia bruta	86.716.009	71,04	35.350.076	28,96	122.066.085	100,0