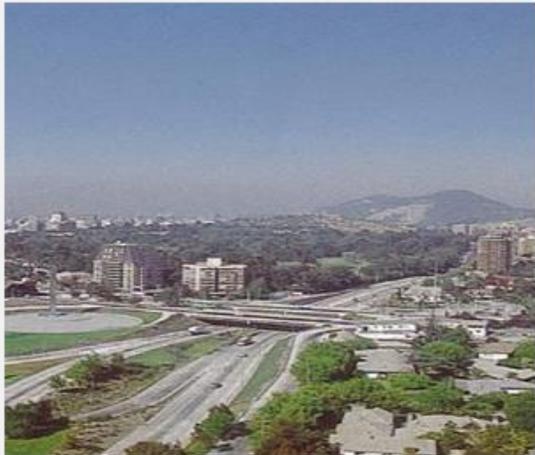


Análisis Razonado

Besalco S.A. y Filiales

Al 30 de septiembre de 2024



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



Contenido

RESUMEN EJECUTIVO.....	4
RESEÑA DEL NEGOCIO.....	7
ESTADO DE RESULTADOS.....	8
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	10
Activos:	10
Pasivos:	11
Índices Financieros	14
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	17
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.....	28
ANÁLISIS DE MERCADO.....	30
ANEXO 1.....	37

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 30 de septiembre de 2024, el que se compara con el mismo período del año 2023. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

La compañía muestra un buen desempeño durante el año, obteniendo el segundo mejor resultado de su historia en el período, sólo superado por los obtenidos el 2023. Este buen resultado se debe a la importante diversificación de las distintas áreas de negocio, muchas de las cuales se han visto afectadas positivamente por la importante inversión en el área minera. Adicionalmente, la posición financiera de la empresa es incluso mejor que la mostrada a esta fecha el 2023, y como se verá más adelante, la carga de trabajo es superior a la del año pasado, con una cantidad de licitaciones en curso que supera los niveles de años anteriores.

En efecto, los ingresos consolidados de Besalco S.A. a septiembre 2024 alcanzaron los M\$727.321.285, mostrando un aumento de 17,4% respecto del valor acumulado a septiembre del año 2023, lo que se explica por un mayor dinamismo en los segmentos de obras civiles y maquinarias, y menores niveles de actividad en los segmentos inmobiliario y de inversiones.

El resultado atribuible a la controladora alcanzó los M\$27.078.141, valor que es un 10,1% menor que los M\$30.127.886 del año anterior. Esta disminución, se debe principalmente al estancamiento del negocio inmobiliario en Chile, aunque también tiene efectos menores por variaciones en otros segmentos. Parte de los menores resultados del tercer trimestre obedecen a un efecto temporal, explicado por el ciclo normal del negocio, lo que debiera revertirse en buena parte durante el último trimestre de 2024, en especial en lo relacionado al negocio inmobiliario en Perú.

En línea con lo anterior, el Ebitda a septiembre de 2024 alcanzó los M\$102.182.836, el cual, si bien fue un 5,2% menor a los M\$107.770.053 registrados en el mismo período del año anterior, es el segundo mejor registro en la historia de la empresa. Adicionalmente, el margen Ebitda alcanzó un 14,0%.

Respecto de los indicadores financieros, estos muestran que la compañía mantiene una sólida posición, con una razón de liquidez que se mantiene del orden de 1,3 veces, la razón ácida en el orden de 0,9 veces, una razón de deuda financiera neta/patrimonio que se mantiene en 0,9 veces, y una deuda financiera neta/Ebitda anualizada que pasa de un 1,7 en septiembre 2023 a 2,1 veces en septiembre de 2024.

Con respecto del capital de trabajo, éste alcanza los M\$169.871.498, presentando un aumento del 21,1% respecto al periodo anterior. Por su parte la deuda financiera neta alcanza los M\$310.979.174, valor que es un 12,9% mayor que en septiembre 2023, debido principalmente a nuevas inversiones realizadas en los segmentos de obras civiles, maquinarias e inmobiliario (Perú) así como por el aumento del tipo de cambio.

En relación con el monto de los contratos pendientes de ejecución (Backlog), al cierre de septiembre alcanzó los 33,73 millones de UF, valor que es un 6,7%% superior al del año anterior a la misma fecha. Es importante destacar que el crecimiento del backlog se explica principalmente, por adjudicaciones y ampliaciones contractuales en los segmentos de obras civiles, maquinarias (ambos ligados a la minería) y proyectos de transmisión. Cabe destacar que el 57% de nuestro Backlog, sin considerar las actividades en Perú, está asociado a clientes del sector de la minería (al considerar las actividades en Perú, éste alcanza el 65%). Esto se encuentra en línea con lo proyectado por la CBC y el Banco Central de Chile respecto al crecimiento de la inversión en el sector de minero el 2024, lo que explica en parte importante el crecimiento del PIB esperado para este y el próximo año.

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

- **Obras Civiles:** el segmento incrementa su nivel de actividad, con respecto al año anterior en un 31,2% de los ingresos, sin embargo, también presenta un incremento en los costos de un 38,8% explicado principalmente por sobrecostos en algunos contratos en ejecución (Ruta Minera, Carretera Nahuelbuta). Con esto, los resultados atribuibles a la controladora de las filiales que participan del segmento alcanzaron los M\$3.985.525 (valor un 35,9% menor que al de septiembre de 2023).
- **Servicios de Maquinaria:** continúa mostrando un buen desempeño, cerrando el tercer trimestre de 2024 con un aumento de ingresos de un 14,1% respecto del año anterior producto de mayores ventas en los contratos actuales y en nuevos contratos adjudicados, explicado por el fuerte dinamismo de la industria minera. En definitiva, la reestructuración societaria del año 2023, que concentra el negocio de maquinarias y minería en este segmento, unido a mejoras de eficiencia operativas y ventas de activos fijos como parte recurrente del negocio, permitió generar un aumento de 41,4% en su utilidad final.
- **Inmobiliario:** Los ingresos acumulados a septiembre de 2024 han disminuido en un 22,5% respecto al periodo anterior, sin embargo, los costos sólo han disminuido en un 13,5%, por lo cual el resultado para el segmento alcanza los M\$2.107.504, lo que representa una caída del 74,6% respecto de la misma fecha del año anterior. Esto se explica, por las pérdidas que muestra el negocio en Chile dada la crisis que afecta al sector, y por demoras en la recepción de algunos proyectos, tanto en Perú como en Chile. Cabe destacar que, la actividad comercial en Perú se mantiene muy dinámica, por lo que los menores resultados del trimestre son parte de un efecto puntual respecto del ciclo de entrega, que se espera revertir, durante el último trimestre del año 2024.
- **Proyectos de Inversión:** Este segmento presenta una disminución en sus ingresos del 1,7% y de los costos por 3,4%, respecto del mismo periodo del año anterior, presentando una pérdida de M\$3.297.676. El sector de Concesiones sigue afectado por el mal desempeño de los estacionamientos tanto en Santiago, como en Viña del Mar. Por su parte, Besalco Energía se ha visto afectada por menores precios de la energía a nivel nacional, así como por el desempeño de los contratos de construcción de obras de transmisión, los costos financieros y la diferencia del tipo de cambio. Cabe destacar que las unidades de generación afectadas por los siniestros del 2023 se encuentran operativas.

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 30 de septiembre cuenta con 9 filiales especializadas, las que a su vez se agrupan en los siguientes cuatro segmentos: Servicios de Maquinaria, Inmobiliario, Obras Civiles y Proyectos de Inversión, negocios que desarrolla en Chile y Perú.

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

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

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

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

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

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

ESTADO DE RESULTADOS

En el Cuadro 1 se presenta un resumen comparativo del Estado de Resultados Integrales al 30 de septiembre de 2024 y 2023.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados	30-09-2024 M\$	30-09-2023 M\$	Variación	
			Septiembre '24 - Septiembre '23	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	727.321.285	619.641.141	107.680.144	17,4%
Costo de Ventas	(636.642.085)	(524.644.318)	(111.997.767)	21,3%
Ganancia bruta	90.679.200	94.996.823	(4.317.623)	-4,5%
Gasto de administración	(31.765.392)	(24.779.592)	(6.985.800)	28,2%
Ingresos financieros	2.946.513	3.589.687	(643.174)	-17,9%
Costos financieros	(21.928.725)	(21.103.499)	(825.226)	3,9%
Otras ganancias o (pérdidas)	1.455.125	890.414	564.711	63,4%
Resultado antes de impuesto	41.386.721	53.593.833	(12.207.112)	-22,8%
Impuesto	(14.759.850)	(19.135.493)	4.375.643	-22,9%
Resultado total	26.626.871	34.458.340	(7.831.469)	-22,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	27.078.141	30.127.886	(3.049.745)	-10,1%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(451.270)	4.330.454	(4.781.724)	-110,4%
Ganancia (pérdida)	26.626.871	34.458.340	(7.831.469)	-22,7%

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

Índices de Rentabilidad	30-09-2024	30-09-2023
Estado de Resultados:		
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	12,5%	15,3%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	4,4%	4,0%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	8,1%	11,3%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	3,7%	5,6%
Atribuible a los propietarios de la Controladora:		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	3,7%	4,9%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	9,1%	11,2%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a septiembre de 2024 fue de M\$27.078.141, valor que es menor en un 10,1% a los M\$30.127.886 del cierre de septiembre de 2023. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 3,7% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 9,1%. La disminución en el resultado del período se explica principalmente por la disminución en los márgenes del segmento de Obras civiles y el segmento Inmobiliario. Sin embargo, el segmento de Servicios de

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

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$727.321.285, mostrando un aumento del 17,4% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 21,3%. La combinación de ambos efectos determinó una disminución de M\$4.317.623 en la ganancia bruta, equivalente a una disminución de 4,5%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 4,4% a septiembre de 2024 y un 4,0% a septiembre de 2023.

El Ebitda a septiembre de 2024 alcanzó los M\$102.182.836, valor que es un 5,2% menor a los M\$107.770.053 del mismo período del año anterior. Por su parte en 2024 el margen Ebitda fue de 14,0%.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Al tercer trimestre del año 2024 se mantienen los altos niveles de actividad en las distintas áreas de la Compañía, especialmente en los segmentos de Maquinarias y Obras Civiles, permitiendo alcanzar ingresos consolidados por un monto de M\$727.321.285 con un incremento del 17,4% respecto del cierre del mismo periodo del año anterior. Esta variación es debido a la realización de mayores ventas en los contratos ya adjudicados y también de nuevos contratos.
- Los resultados consolidados del periodo se han visto afectados por un aumento en los costos operacionales y gastos de administración y venta, respecto del periodo anterior, originando una baja del 10,1% en las utilidades finales atribuidas a la controladora. Sin embargo, a este tercer trimestre de 2024 se presentan utilidades por M\$27.078.141 y el segmento que potencia este resultado corresponde al segmento de Servicios de Maquinarias, que actualmente reúne las sociedades de Besalco Maquinarias S.A. y Besalco Minería S.A.
- La adjudicación del porcentaje patrimonial minoritario de las sociedades Besalco Montajes, Besalco Infraestructura, Chamiza y Laguna Verde del segmento de Obras Civiles y Construcción, también afectan el resultado generado para este periodo.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

En el Cuadro 3 se presenta un resumen comparativo de los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Cuadro 3: Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera	30-09-2024 M\$	31-12-2023 M\$	Variación Septiembre - Diciembre	
			M\$	%
Activos Corrientes	707.549.156	626.565.709	80.983.447	12,9%
Activos No Corrientes	498.043.923	455.211.023	42.832.900	9,4%
Total Activos	1.205.593.079	1.081.776.732	123.816.347	11,4%
Pasivos Corrientes	537.677.658	501.017.698	36.659.960	7,3%
Pasivos No Corrientes	343.654.324	285.047.231	58.607.093	20,6%
Total Pasivos	881.331.982	786.064.929	95.267.053	12,1%
Patrimonio Neto Controladora	311.330.804	283.002.977	28.327.827	10,0%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	12.930.293	12.708.826	221.467	1,7%
Total Pasivos y Patrimonio	1.205.593.079	1.081.776.732	123.816.347	11,4%

Las principales variaciones entre el 30 de septiembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 de los componentes del estado de situación financiera resumido, se presentan a continuación:

Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran un aumento de un 12,9% respecto del saldo a diciembre de 2023, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

Disminución	de	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	de M\$	-10.296.578
Disminución	de	Otros activos financieros corrientes	de M\$	-200.238
Aumento	de	Otros Activos No Financieros, Corriente	de M\$	1.682.648
Aumento	de	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M\$	4.707.994
Aumento	de	Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	de M\$	25.608.192
Aumento	de	Inventarios	de M\$	54.992.470
Aumento	de	Activos por impuestos corrientes	de M\$	5.710.182
Disminución	de	Activos clasificados como mantenidos para la venta	de M\$	-1.221.223

b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 9,4%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

Disminución	de	Otros activos financieros no corrientes	de M\$	-409.221
Disminución	de	Otros activos no financieros no corrientes	de M\$	-362.393
Disminución	de	Cuentas por cobrar no corrientes	de M\$	-218.707
Aumento	de	Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	de M\$	4.866.424
Disminución	de	Inventario no corriente	de M\$	-190.000

Aumento	de	Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	de M\$	5.239.699
Disminución	de	Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M\$	-1.475.044
Aumento	de	Plusvalía	de M\$	6.448.127
Aumento	de	Propiedades, Planta y Equipo	de M\$	13.317.389
Aumento	de	Activo por derecho de uso	de M\$	7.798
Aumento	de	Propiedad de inversión	de M\$	10.490.345
Aumento	de	Activos por impuestos diferidos	de M\$	5.118.483

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 7,3%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Disminución	de	Otros pasivos financieros corrientes	de M\$	-5.001.615
Disminución	de	Pasivos por arrendamientos corriente	de M\$	-24.431
Aumento	de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M\$	1.510.494
Aumento	de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M\$	1.862.158
Aumento	de	Otras provisiones a corto plazo	de M\$	268.019
Disminución	de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M\$	-8.373.877
Aumento	de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	5.428.270
Aumento	de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M\$	40.990.942

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron un aumento de 20,6%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

Aumento	de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M\$	38.240.325
Aumento	de	Pasivos no corrientes	de M\$	2.265.629
Aumento	de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M\$	4.696.235
Aumento	de	Otras provisiones a largo plazo	de M\$	9.221.616
Aumento	de	Pasivo por impuestos diferidos	de M\$	7.746.629
Aumento	de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	1.160.131
Disminución	de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M\$	-4.749.123

c) **La variación del patrimonio neto controladora**, correspondiente a un aumento del 10,0%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$27.078.141, la distribución de dividendos adicionales por M\$1.739.385, dividendo provisorio por M\$1.728.518 y la variación positiva en otras reservas por M\$4.717.589 originada principalmente por otras reservas de conversión asociadas a inversiones en filiales cuya moneda funcional es el dólar.

Hechos y situaciones que generan las principales variaciones:

- El efectivo y equivalente al efectivo se ve afectado por la recuperación de cuentas por cobrar y la mantención de recursos líquidos para efectuar el pago de la cuota del bono el día 02 de abril de 2024. La Sociedad pagó una cuota (capital e intereses) del Bono serie B por un monto equivalente a UF342.273,2. También existe una disminución por la puesta a disposición de recursos líquidos a las filiales del grupo a través de cuentas corrientes mercantiles.
- El incremento de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera, principalmente, por la recuperación de las cuentas por cobrar en el sector de construcción y obras civiles, montajes e inmobiliario en Perú vigentes a diciembre de 2023 y por el reconocimiento de cuentas por cobrar de nuevos estados de pago de 2024, principalmente en obras civiles y servicios de maquinaria.
- La principal variación de los inventarios se presenta en el sector inmobiliario por el avance en la construcción de nuevos proyectos, tanto en Chile como en Perú. En Perú se han adquirido terrenos para desarrollar nuevos proyectos y la mantención de inventarios por trabajos en curso; y en Chile se ha orientado a terminar los proyectos ya iniciados.
- Las cuentas por cobrar a entidades relacionadas, tanto en activo corriente como en activo no corriente, se presentan con una variación positiva explicada principalmente por los proyectos de concesiones (Ruta Minera y Ruta Nahuelbuta).
- El aumento en el rubro propiedad, planta y equipos se presenta principalmente por la compra de maquinarias nuevas para hacer frente a proyectos de obras civiles y servicio de maquinaria y en el sector de sociedades de energía, determinado por el efecto del reconocimiento del tipo de cambio para las sociedades que controlan su contabilidad en dólares.
- El incremento de inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación y en la plusvalía, se explica por la adquisición y/o compra de la participación de la parte minoritaria en filiales del sector construcción.
- El incremento en propiedades de inversión se explica por la construcción de un proyecto inmobiliario (Chile) destinado para el arrendamiento de departamentos para el negocio de multifamily.
- La disminución de los otros pasivos financieros corrientes se explica por el pago de la cuota del Bono serie B por un monto equivalente a UF342.273 en abril de 2024, traspaso de deuda de largo plazo al corto plazo y la obtención de créditos de financiamiento de capital de trabajo para los proyectos de construcción de obras civiles e inmobiliario.
- El aumento de otros pasivos financieros no corrientes se explica por la obtención de créditos que financian la construcción de obras civiles y para la compra de maquinaria nueva asociada a créditos en moneda nacional.

- El aumento en las cuentas por pagar a entidades relacionadas se presenta principalmente por el reconocimiento de avances en la construcción de proyectos de concesiones.
- El aumento de otros pasivos no financieros corrientes se produce principalmente por los anticipos de clientes por venta de inmuebles en Perú y en Chile por los anticipos recibidos de clientes por obras de construcción en desarrollo y por la venta de maquinarias como parte del proceso de renovación.
- Los otros pasivos no financieros no corrientes han disminuido producto del consumo o aplicación de los anticipos de nuevos proyectos recibidos.

Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la compañía para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2024, 31 de diciembre de 2023 y 30 de septiembre de 2023.

Cuadro 4: Índices Financieros

Índices Financieros		30-09-2024	31-12-2023	30-09-2023
Liquidez Corriente (veces)		1,3	1,3	1,3
Razón Ácida (veces)		0,9	0,9	0,9
Razón de Endeudamiento (veces)		2,9	2,8	2,8
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,2	1,2	1,2
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		1,0	0,9	0,9
Deuda Financiera neta / Ebitda anualizado (veces)		2,1	1,8	1,7
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		61,0%	63,7%	61,0%
Pasivos No Corrientes		39,0%	36,3%	39,0%
Margen operacional sobre ingresos		8,1%	10,4%	11,3%
Gastos Administración sobre Ingresos		4,4%	3,8%	4,0%
Margen Ebitda		14,0%	17,5%	17,4%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		3,7%	5,1%	4,9%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		9,1%	16,4%	11,2%
Rentabilidad del Activo (*)		2,4%	4,2%	2,8%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		5,6%	9,0%	7,1%
Retorno de Dividendos por acción (*)		4,9%	5,0%	3,9%
Ganancia por acción	\$	47	77	52
Valor libro de acción	\$	540	491	491
Capital de Trabajo	M\$	169.871.498	125.548.011	140.329.225
EBITDA (*)	M\$	102.182.836	150.387.045	107.770.053
EBITDA anualizado	M\$	144.799.828	150.387.045	159.656.996

(*) En el caso de los periodos terminados al 31 de diciembre, se trata de indicadores o valores calculados por el período de doce meses. En el caso de los periodos terminados al 30 de septiembre, se trata de indicadores calculados por el periodo de nueve meses.

Definición de principales ratios y cuentas utilizadas para su cálculo:

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

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

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

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

Respecto de los indicadores financieros, estos muestran que la compañía mantiene una sólida posición de liquidez, con una razón de liquidez que se mantiene le orden de 1,3 veces, la razón ácida en el orden de 0,9 veces y una razón de deuda financiera neta/patrimonio que se mantiene entre 0,9 y 1,0 veces, y una deuda financiera neta/Ebitda anualizado que pasa de un 1,7 en septiembre 2023 a 2,1 veces en septiembre de 2024.

Respecto de los pasivos, en los estados financieros al 30 de septiembre de 2024, presentan una concentración del 61,0% en el corto plazo, igual al porcentaje del mismo período del ejercicio anterior, y menor al 63,7% de concentración presentada en diciembre de 2023. La concentración de la deuda está principalmente en los segmentos de Servicios de Maquinaria, Inmobiliario y Proyectos de Inversión.

Cabe hacer presente que la deuda financiera al 30 de septiembre de 2024 alcanzó M\$386.225.873, lo que implica un aumento de un 7,3% respecto a septiembre de 2023. De este total, M\$228.396.120, equivalente a un 61,1%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 91,27% de la deuda financiera total al 30 de septiembre de 2024 se encuentra respaldada por proyectos. Por otra parte, la deuda financiera neta en 2024 alcanzó los M\$310.979.174 mostrando un incremento del 12,9% respecto del mismo periodo 2023.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 8,1% en septiembre de 2024, un 10,4% en diciembre 2023 y un 11,3% en septiembre de 2023. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 4,4%, cuyo porcentaje es un poco mayor al 3,8% de diciembre 2023, y al 4,0% de septiembre de 2023.

El capital de trabajo que a septiembre de 2024 alcanza los M\$169.871.498, presenta un aumento del 21,1% respecto a septiembre de 2023, donde alcanzó los M\$140.329.225.

El Ebitda a septiembre de 2024 alcanzó los M\$102.182.836, valor que es un 5,2% menor a los M\$107.770.053 del mismo período del año anterior. El margen Ebitda fue de 14,0% y el Ebitda anualizado alcanza a M\$144.799.828 a septiembre 2024.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 30 de septiembre de 2024, el equivalente a MMUF 33,73 valor que es un 6,7% superior al del mismo periodo de 2023. Al cierre del periodo, el backlog se compone, principalmente, por contratos de servicios de Maquinarias, contratos de Obras Civiles y, en el área de Energía, 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 el periodo transcurrido del año 2024, se han efectuado ventas de vehículos y maquinarias por sobre el valor tributario y valor libro financiero registrado contablemente, lo cual permite concluir que no existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor económico de los activos registrados en la cuenta de propiedades, plantas y equipos.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Cuadro 5: Estado de Flujos de Efectivo

Flujos de Efectivo	30-09-2024 M\$	30-09-2023 M\$	Variación Septiembre '24 - Septiembre '23	
			M\$	%
Actividades de operación	62.839.844	59.403.884	3.435.960	5,8%
Actividades de Inversión	(3.151.739)	6.893.046	(10.044.785)	-145,7%
Actividades de Financiación	(69.984.683)	(80.190.549)	10.205.866	-12,7%
Flujo neto del periodo	(10.296.578)	(13.893.619)	3.597.041	-25,9%

a) Actividades de operación:

La compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$62.839.844 por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2024, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$846.150.786, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$566.037.222, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$192.721.080 y otras salidas de flujo de efectivo netas por actividades de operación de M\$24.552.640.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

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

b) Actividades de inversión:

El flujo negativo de actividades de inversión por M\$3.151.739 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$36.102.894 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$32.245.859, y otras salidas de flujos de efectivo netos por M\$705.296.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Principalmente, el flujo negativo, se origina por la adquisición de equipos y maquinaria para nuevos contratos mineros y renovación de equipos, principalmente en el segmento servicio de maquinarias.
- El principal flujo positivo del periodo se explica por el importe procedente de las ventas de equipos y maquinarias como parte de la renovación periódica de éstas.
- La obtención de flujos producto de recuperación de cuentas por cobrar principalmente de empresas relacionadas del sector inmobiliario y de construcción.

c) Actividades de financiación:

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$69.984.683 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$120.868.955, obtención de préstamos de entidades relacionadas por M\$4.403.544, el pago de préstamos por M\$99.092.578, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$54.773.653; pagos de préstamos a entidades relacionadas por M\$14.343.014; pago de intereses por M\$7.713.028, pago de dividendos por M\$19.340.508 y otras salidas de flujos de efectivo netos por M\$5.599.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Con los recursos provenientes de la operación, aparte de pagar los gastos propios de la operación, también se han efectuado pagos de créditos bancarios.
- La obtención de préstamos de instituciones financieras está relacionada con el financiamiento de obras, nuevas maquinarias para apoyar al servicio prestado a clientes del sector minero, la ampliación y nuevos proyectos de construcción.
- Durante el periodo 2024 se han distribuido dividendos, como parte de la política de dividendos y otros dividendos adicionales, que provienen principalmente de Besalco S.A. y de la filial Besalco Montajes S.A.
- 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 y 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 30 de septiembre de 2024 y 2023 que son utilizados para analizar la gestión del negocio, antes de las eliminaciones de las transacciones entre empresas relacionadas que son consideradas en la consolidación:

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Subtotal M\$	Reclasificaciones y Eliminaciones M\$	30.09.2024 Total M\$
Ganancia (pérdida)							
Ingresos de Actividades Ordinarias	434.551.843	71.431.386	71.959.964	160.822.880	738.766.071	(11.444.786)	727.321.285
Costo de Ventas	(393.317.798)	(63.059.331)	(59.744.827)	(124.603.274)	(640.725.228)	4.083.143	(636.642.085)
Ganancia Bruta	41.234.045	8.372.055	12.215.137	36.219.606	98.040.843	(7.361.643)	90.679.200
Gastos de Administración	(19.185.140)	(7.356.234)	(4.845.708)	(7.856.305)	(39.243.387)	7.477.995	(31.765.392)
Otras Ganancias (Pérdidas)	3.557.572	(103.339)	462.434	7.061.437	10.978.104	(116.352)	10.861.752
Ingresos Financieros	4.753.655	393.255	129.384	2.436.861	7.713.155	(4.766.642)	2.946.513
Costos Financieros	(9.693.350)	(2.636.069)	(7.752.295)	(6.613.653)	(26.695.367)	4.766.642	(21.928.725)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(8.272.232)	3.073.435	933.243	39.753	(4.225.801)	(38.502)	(4.264.303)
Diferencias de Cambio	211.594	(37.823)	(3.332.970)	17.173	(3.142.026)	-	(3.142.026)
Resultados por Unidades de Reajuste	(7.082)	(882.339)	(1.608.156)	497.279	(2.000.298)	-	(2.000.298)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	12.599.062	822.941	(3.798.931)	31.802.151	41.425.223	(38.502)	41.386.721
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(10.045.354)	1.935.157	501.190	(7.150.843)	(14.759.850)	-	(14.759.850)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	2.553.708	2.758.098	(3.297.741)	24.651.308	26.665.373	(38.502)	26.626.871
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	2.553.708	2.758.098	(3.297.741)	24.651.308	26.665.373	(38.502)	26.626.871
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria							
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	3.985.525	2.107.504	(3.297.676)	24.761.469	27.556.822	(478.681)	27.078.141
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(1.431.817)	650.594	(65)	(110.161)	(891.449)	440.179	(451.270)
Ganancia (Pérdida)	2.553.708	2.758.098	(3.297.741)	24.651.308	26.665.373	(38.502)	26.626.871

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Reclasificaciones y Eliminaciones	30.09.2023 Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	331.227.434	92.135.861	73.178.804	140.950.033	637.492.132	(17.850.991)	619.641.141
Costo de Ventas	(283.305.318)	(72.910.569)	(61.855.435)	(117.197.102)	(535.268.424)	10.624.106	(524.644.318)
Ganancia Bruta	47.922.116	19.225.292	11.323.369	23.752.931	102.223.708	(7.226.885)	94.996.823
Gastos de Administración	(20.079.749)	(5.322.662)	(4.749.424)	(1.970.994)	(32.122.829)	7.343.237	(24.779.592)
Otras Ganancias (Pérdidas)	1.641.631	564.819	(755.378)	4.466.879	5.917.951	(116.352)	5.801.599
Ingresos Financieros	5.640.780	579.368	238.437	2.069.057	8.527.642	(4.937.955)	3.589.687
Costos Financieros	(10.594.119)	(2.136.172)	(8.151.495)	(5.159.668)	(26.041.454)	4.937.955	(21.103.499)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(6.324.675)	2.091.872	1.322.755	(1.075)	(2.911.123)	(98.573)	(3.009.696)
Diferencias de Cambio	(404.585)	88.581	497.281	160.407	341.684	-	341.684
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.064.647)	(41.885)	(1.586.610)	449.969	(2.243.173)	-	(2.243.173)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	16.736.752	15.049.213	(1.861.065)	23.767.506	53.692.406	(98.573)	53.593.833
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(8.242.942)	(4.477.224)	(40.025)	(6.375.302)	(19.135.493)	-	(19.135.493)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	8.493.810	10.571.989	(1.901.090)	17.392.204	34.556.913	(98.573)	34.458.340
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	8.493.810	10.571.989	(1.901.090)	17.392.204	34.556.913	(98.573)	34.458.340
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria							
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	6.216.799	8.299.917	(1.902.119)	17.513.289	30.127.886	-	30.127.886
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	2.277.011	2.272.072	1.029	(121.085)	4.429.027	(98.573)	4.330.454
Ganancia (Pérdida)	8.493.810	10.571.989	(1.901.090)	17.392.204	34.556.913	(98.573)	34.458.340

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

c) Ganancia Operacional bruta (incluye consorcios): En el Cuadro 6 se presenta la distribución de la ganancia operacional bruta por segmento de negocios al 30 de septiembre de 2024 y 2023, agregando en cada caso la participación correspondiente de Besalco y sus filiales en los resultados de consorcios (asociadas y negocios conjuntos) que no consolidan.

Cuadro 6: Ganancia operacional bruta por segmento

30-09-2024	Obras	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	Civiles		de Inversión	Maquinaria	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	41.234.045	8.372.055	12.215.137	36.219.606	98.040.843	(7.361.643)	90.679.199
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(8.272.232)	3.073.435	933.243	39.753	(4.225.801)	(38.502)	(4.264.303)
Total Ganancia operacional	32.961.813	11.445.490	13.148.380	36.259.359	93.815.042	(7.400.145)	86.414.896
Participación relativa	35,1%	12,2%	14,0%	38,6%	100,0%		

30-09-2023	Obras	Inmobiliario	Proyectos	Servicios de	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados	Civiles		de Inversión	Maquinaria	M\$	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) Operacional	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	47.922.116	19.225.292	11.323.369	23.752.931	102.223.708	(7.226.885)	94.996.823
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(6.324.675)	2.091.872	1.322.755	(1.075)	(2.911.123)	(98.573)	(3.009.696)
Total Ganancia operacional	41.597.441	21.317.164	12.646.124	23.751.856	99.312.585	(7.325.458)	91.987.127
Participación relativa	41,9%	21,5%	12,7%	23,9%	100,0%		

A septiembre de 2024, los segmentos con mayor participación relativa en el total de la ganancia operacional bruta más el aporte de consorcios fueron el segmento Servicios de Maquinaria con un 38,6% y Obras Civiles con un 35,1%.

d) **Ganancia (o pérdida) de la controladora:** En el Cuadro 7 se presentan las ganancias (o pérdidas) atribuibles a los propietarios de la controladora por cada segmento, así como también las atribuibles a participaciones no controladoras, al 30 de septiembre de 2024 y 2023:

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

30-09-2024	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	3.985.525	2.107.504	(3.297.676)	24.761.469	27.556.822	(478.681)	27.078.141
Participaciones no controladoras	(1.431.817)	650.594	(65)	(110.161)	(891.449)	440.179	(451.270)
Resultado total ganancia (pérdida)	2.553.708	2.758.098	(3.297.741)	24.651.308	26.665.373	(38.502)	26.626.871

Participación relativa sobre resultado controladora	15,4%	-3,8%	-16,7%	105,1%	100,0%
Participación relativa resultado total	0,9%	-1,3%	-19,1%	119,5%	100,0%

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

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

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

Segmento de Obras Civiles y Construcciones

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



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

Para este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a septiembre de 2024 totalizaron M\$434.551.843, registrando un aumento de 31,2% respecto de igual período del año 2023 que fue de M\$331.227.434, producto de la base de contratos y de la fase en que se encuentra cada uno de ellos. También presenta un incremento en los costos de un 38,8%, explicado principalmente por sobrecostos en algunos contratos en ejecución.

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$32.961.813 a septiembre 2024. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 35,1% sobre el total del consolidado, y es menor al porcentaje del año anterior que fue de 41,9% (Ver cuadro 6).

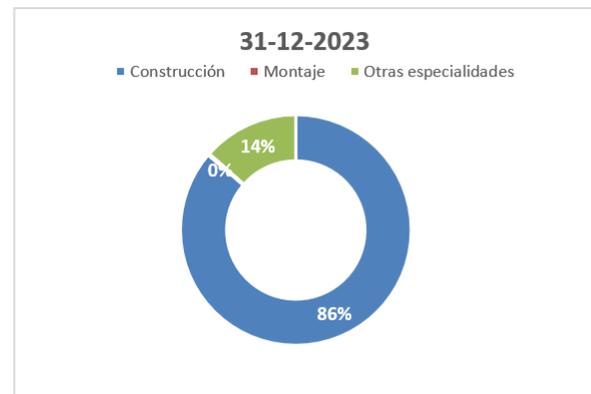
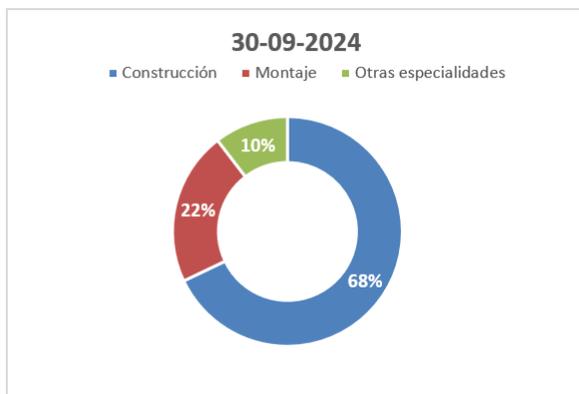
El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 30 de septiembre de 2024 a una utilidad de M\$3.985.525, menor al resultado presentado el año anterior que fue de M\$6.216.799 explicado por sobrecostos en algunos proyectos en desarrollo (Ver cuadro 7).

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

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de septiembre de 2024 alcanzó a UF 13,99 millones, mayor al backlog en UF de septiembre 2023 que fue de UF 13,52 millones.

Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles y Edificación

Área de negocios	30-09-2024			31-12-2023
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	210.047.823	150.177.477	360.225.300	499.291.335
Montaje	0	115.010.303	115.010.303	1.464.307
Otras especialidades	41.536.358	13.653.744	55.190.102	78.012.692
Total	251.584.181	278.841.524	530.425.706	578.768.334



Segmento de Servicios de Maquinaria

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



Entre las principales áreas de negocio se encuentran:

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

Los ingresos por actividades ordinarias a septiembre de 2024 alcanzan a M\$160.822.880, presentando un aumento de 14,1% respecto del año anterior, que fue de M\$140.950.033. Y los costos de venta presentan un aumento del 6,3%, respecto a igual periodo del año anterior.

La ganancia operacional bruta de M\$36.259.359, presenta un aumento de 52,7% respecto del mismo período de 2023. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 38,6%, superior a los niveles de porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 23,9% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$24.761.469, ha experimentado un aumento respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$17.513.289, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a septiembre 2024 y 2023 (Ver cuadro 7).

El segmento de Servicios de Maquinarias continúa mostrando buen desempeño, cerrando el tercer trimestre de 2024 con un aumento de ingresos de 14,1% respecto del año anterior, y esta mayor actividad, le permitió generar un aumento de 52,5% en su ganancia bruta. Una mayor venta de los contratos vigentes, nuevas adjudicaciones, la reestructuración que concentra la totalidad del negocio de maquinarias en este segmento y las ventas de activos fijos le permitió generar un aumento de 41,4% en la utilidad final.

Se mantienen muy buenas expectativas dado el nivel de backlog e indicadores operacionales para este segmento. Basados en mantener el foco en la renovación y/o adjudicación de nuevos proyectos en minería, forestal y equipos de izaje.

Segmento de Desarrollo Inmobiliario

En lo que se refiere al negocio de **Desarrollo Inmobiliario**, las actividades de la empresa se orientan preferentemente hacia la ejecución de proyectos con destino residencial.



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

En este segmento los ingresos por actividades ordinarias a septiembre de 2024 totalizaron M\$71.431.386, registrando una disminución de 22,5% respecto a igual período de 2023, que fue de M\$92.135.861. Así también, los costos han disminuido un 13,5%.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$11.445.490, presentando una disminución de un 46,3% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 12,2% en septiembre de 2024 y 21,5% en septiembre de 2023 (Ver cuadro 6).

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

Dicho lo anterior el segmento muestra sin embargo una utilidad neta de los propietarios de la controladora por M\$2.107.504, generado por los resultados del sector inmobiliario en Perú, que se compara con la utilidad de M\$8.299.917 presentada al periodo anterior (Ver cuadro 7).

En ANEXO 1 a este documento, 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, 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.

Segmento de Proyectos de Inversión

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



La filial Besalco Energía Renovable S.A. tiene proyectos de generación en fase de explotación, de los cuales tres son hidroeléctricos (Los Hierros I, Los Hierros II y Digua) y uno en base a energía eólica (Arrebol). También mantiene en cartera de desarrollo 2 proyectos propios de centrales hidroeléctricas de pasada que totalizan 23,3 MW de potencia instalada para suministro de energía eléctrica al Sistema Eléctrico Nacional (SEN). Adicionalmente existen otros proyectos de construcción de líneas de transmisión y subestaciones, que están siendo ejecutados y facturados a terceros.

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

El segmento de Proyectos de Inversión presenta una disminución en los ingresos por venta y también una disminución en los costos por ventas operacionales respecto del mismo periodo del 2023.

En la operación de estacionamientos de Besalco Concesiones, aunque sigue afectado por el mal desempeño de los estacionamientos tanto en Santiago como en Viña del Mar, se presenta una utilidad bruta operacional, la cual 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, el resultado se ha visto afectado por una menor generación de energía explicado por la paralización parcial producto del siniestro de 2023 así como los bajos precios de la energía, por el desempeño de los contratos de construcción de obras de transmisión, los costos financieros y la diferencia del tipo de cambio.

Los ingresos por actividades ordinarias de este segmento de negocio alcanzaron un total de M\$71.959.964, registrando una disminución del 1,7% respecto del año anterior a igual fecha, que fue de M\$73.178.804, y una disminución en los costos del 3,4%. Los ingresos por actividades ordinarias son afectados por el desempeño de los contratos de construcción de obras de transmisión eléctrica y la 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\$13.148.380 al 30 de septiembre de 2024, con una participación relativa que representa un 14,0% de la ganancia operacional bruta consolidada, siendo superior a los niveles del año anterior que fue un 12,7% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presentada una pérdida en este segmento a septiembre de 2024 de M\$3.297.676 que es un 73,4% mayor la pérdida de M\$1.902.119 presentada al mismo periodo del año anterior (Ver cuadro 7).

Cabe destacar que las unidades de generación afectadas por los siniestros de junio 2023, las Centrales Hidroeléctricas Los Hierros I y II, se encuentran operando.

ANÁLISIS DE MERCADO

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

Informe de Macroeconomía y Construcción (MACH 66), junio 2024:

Reseña: Inversión proyectada 2024

Infraestructura



Representa cerca de dos tercios de la inversión en construcción

-0,2%

Productiva -4,1%

Pública 3,3%

Vivienda



Explica cerca de un tercio de la inversión en construcción

-3,2%

Privada -6,4%

Pública 9,0%

Construcción



Aporta a la economía con más del 60% de la inversión agregada

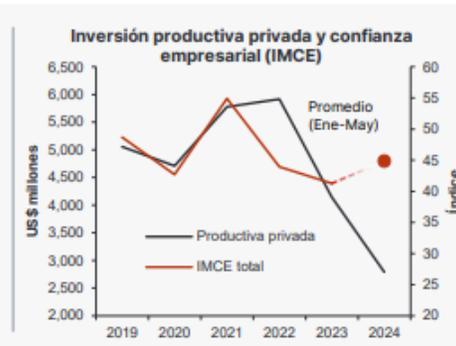
-1,2%

En 2024 la inversión en construcción disminuirá entre -1,7% y -0,7%, comparado con el rango de -1,8% a -0,8% pronosticado en el Informe MACH anterior. Por lo tanto, la proyección para el sector se mantiene prácticamente inalterada, aunque acompañada de un sesgo alcista.*

Determinantes principales

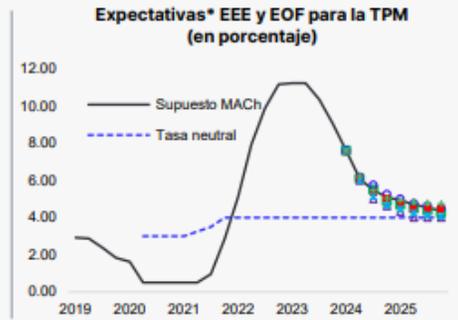
Expectativas

La revisión del catastro de proyectos realizada por la CBC, correspondiente al primer trimestre del año, ha revelado un aumento de más de 400 millones de dólares en inversión productiva privada para grandes proyectos de los sectores energético, industrial y tecnológico. Este incremento ha contribuido a mitigar la caída en el sector. Además, se anticipa una menor contracción en la inversión asociada a proyectos de menor envergadura, los cuales no están incluidos en el catastro, pero que en su conjunto pueden tener un impacto significativo en los resultados consolidados. Esto se debe a que dichos proyectos no requieren una tramitación extensa de permisos o licencias para iniciar las obras. Esta situación es coherente con unas expectativas empresariales menos pesimistas, según los datos promediados del IMCE total. Sin embargo, este resultado se ve mermado por el significativo ajuste en la inversión vía concesiones de obras públicas, afectadas por hallazgos arqueológicos en las obras, así como por modificaciones en los cronogramas de inversión.



Tasas de interés

El impacto de la Ley de estabilización de las tarifas eléctricas se dejará notar durante la segunda mitad del presente año y, con mayor fuerza, en 2025. Por lo tanto, el Consejo del Banco Central, ponderando esta y otras implicancias en la senda futura de la inflación, ha decidido reducir la tasa de interés de política monetaria (TPM) en 25 puntos base, fijándola en 5,75% anual en junio. Aunque esta medida resultará en una nueva disminución de las tasas de interés a corto plazo, aliviando parcialmente las tensiones financieras de algunas empresas del sector a través de la reducción de los costos de los créditos comerciales en comparación con el año anterior, las tasas a largo plazo, como las asociadas a los créditos en UF para la vivienda, permanecen elevadas, alineándose con la tendencia de sus homólogos internacionales. Este último aspecto, por ejemplo, ralentiza las perspectivas de recuperación de la demanda de viviendas sin subsidio y, en consecuencia, la inversión en construcción del sector privado. A esto se suma el efecto de una convergencia más lenta de la inflación a la meta en las remuneraciones reales de los hogares.



Costos de la construcción

El índice de precios de materiales e insumos de la construcción ha mostrado una tendencia al alza en los últimos meses, superando la inflación del IPC. Este desajuste impacta las hojas de balance de aquellas empresas constructoras cuyos contratos con mandantes públicos están indexados a la UF. En particular, el aumento de los precios de materiales se corresponde con las presiones de costos de importación de insumos, derivadas del incremento del tipo de cambio real entre el último cuarto de 2023 y el primero de 2024. Asimismo, se ha observado una mayor volatilidad en las tensiones de la cadena de suministros a nivel global, debido a la inestabilidad en el Medio Oriente y a la sequía que afecta el tránsito en el Canal de Panamá. No obstante, es probable que estas presiones de costos tiendan a moderarse en lo que resta del presente año, en consonancia con una apreciación del tipo de cambio real mayor a la prevista meses atrás. Por lo tanto, el riesgo se centra más en el desenlace de los conflictos geopolíticos y el impacto climático en la cadena de suministros global.



Indicadores económicos del sector construcción

Índice de precios materiales e insumos construcción (IPMIC)



▲ 2,7% anual (Agosto 2024)

Índice mensual de Actividad de la Construcción (IMACON)



▼ -5,16% anual (Julio 2024)

Empleo del sector construcción



▲ 2,65% anual (Julio 2024)

Índice Mensual de Actividad en Infraestructura (IMACINF)



▲ 2% anual (Julio 2024)

Cuadro de Inversión en construcción



▼ -1,2% anual (Estimado 2024)

Mercado Inmobiliario Gran Santiago (MIS)



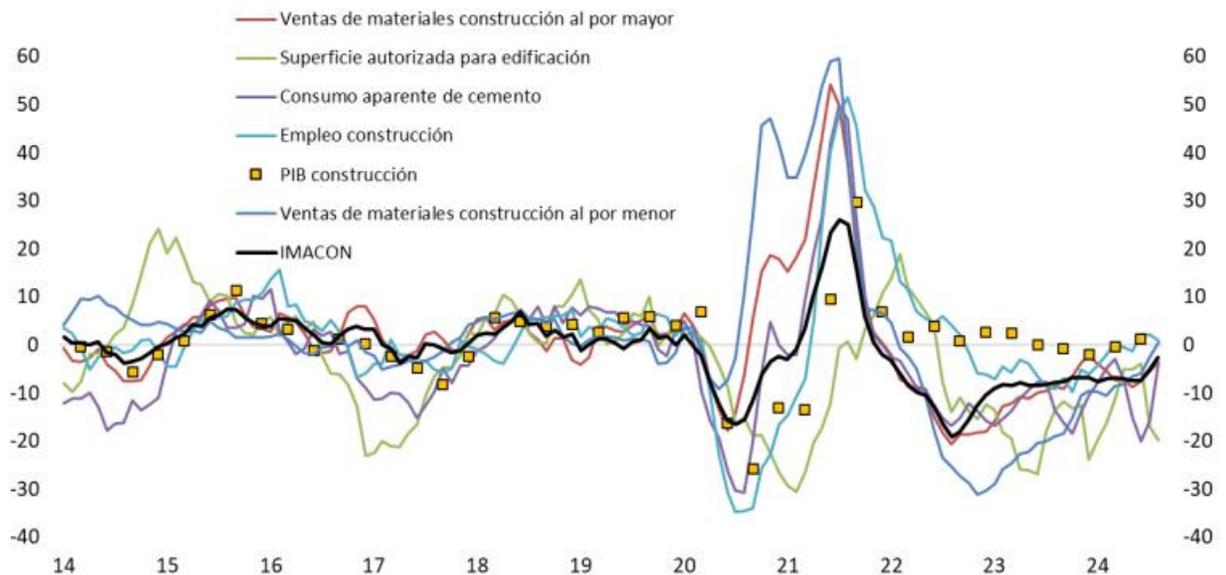
▼ Ventas: -15,15% (II trim 2024)

Los índices del IMACON (informados en Minuta N°51 de agosto 2024) son los siguientes:

CONSTRUCCIÓN MANTIENE VOLATILIDAD Y CAÍDAS PERSISTENTES

En agosto el Índice Mensual de Actividad de la Construcción (IMACON) registró una disminución de 2,6% en doce meses, continuando con una menor caída respecto de los registros previos. Es más, en el margen se comienza a observar un crecimiento (0,6%) respecto del periodo anterior, entregando las primeras señales de una leve recuperación. Con todo, este resultado es consistente con la caída anual de la superficie autorizada para edificación, bajo un entorno de condiciones financieras que se mantienen restrictivas, lo que se refleja en el pesimismo entre los empresarios del sector de la construcción –medido a través del Índice de Confianza Empresarial (IMCE)

IMACON, PIB de la construcción e indicadores parciales de actividad sectorial
(variación anual, en %)



Fuentes: CChC en base a estadísticas del INE y Banco Central.

Resultados de agosto 2024

Indicador	Cambio en 12 meses (en %)		
	Agosto 2023	Julio 2024	Agosto 2024
Empleo Sectorial	-9.1	2.2	0.9
Venta de materiales al por mayor	-8.6	-5.4	-3.5
Venta de materiales al por menor	-19.1	-2.4	0.6
Superficie aprobada para la edificación	-13.7	-17.0	-19.9
Consumo aparente de cemento	-13.6	-15.7	-3.7
IMACON	-7.8	-5.2	-2.6

Fuente: CChC en base a las estadísticas del INE.

Nota: Los crecimientos están basados en promedios móviles de tres meses desestacionalizados.

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

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

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

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

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

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

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

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

Análisis de factores de riesgo de mercado

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

- **Tasa de Interés:**

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

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

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

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

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

- **Precio de insumos relevantes**

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

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

- **Riesgo cambiario**

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

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

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

En la operación de Besco S.A.C. (filial en Perú) no existen riesgos cambiarios relevantes, toda vez que los ingresos y financiamientos de los proyectos se encuentran en igual moneda. Sin embargo, se mantiene el riesgo cambiario de la inversión realizada en esa empresa, cuyos activos representan un 15,6% del total de activos consolidados de Besalco al 30 de septiembre de 2024. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que en su matriz Besalco S.A.

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

En el Cuadro 16 se muestra la importancia relativa en los resultados operacionales al 30 de septiembre de 2024, que se generaron en moneda extranjera, y que corresponden a las filiales en Chile Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA, Empresa Eléctrica Portezuelo SpA, Empresa Eléctrica El Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Digua SpA, Besalco Transmisión SpA, y las filiales Besalco Perú S.A.C y Besco S.A.C. en Perú:

Cuadro 16: Importancia relativa de resultados en moneda extranjera

Estado de resultados	Moneda Nacional		Moneda Extranjera		Total	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
30-09-2024						
Ingresos de actividades ordinarias	595.934.944	81,94	131.386.341	18,06	727.321.285	100,0
Costo de ventas	(519.490.606)	81,60	(117.151.479)	18,40	(636.642.085)	100,0
Ganancia bruta	76.444.338	84,30	14.234.862	15,70	90.679.200	100,0

ANEXO 1

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

a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial

Cuadro 9: Oferta actual y potencial

Inmueble (Proyectos propios)	30-09-2024				30-09-2023	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	6.252.376	15	38.328.951	284	15.172.376	45
Departamentos	36.337.327	135	11.818.573	144	27.262.315	153
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	3.793.090	63	36.678.254	659	2.809.131	50
Total	46.382.793	213	86.825.778	1.087	45.243.821	248

Inmueble (Proyectos con Sociedades o Consorcios)	30-09-2024				30-09-2023	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	3.326.791	26	31.056.216	216	10.246.290	84
Departamentos	-	-	-	-	-	-
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	536.721	18	253.424	795	509.266	105
Total	536.721	18	253.424	795	10.755.556	189

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.

En 2024, tanto para los proyectos propios como proyectos con sociedades o consorcios, el stock disponible se visto disminuido, respecto al año anterior.

b) Información sobre potencial oferta futura

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

Cuadro 10: Permisos de edificación para futuros proyectos

Permisos en Metros Cuadrados Proyectos propios	30-09-2024 Mts2	30-09-2023 Mts2
Nacional:		
Casas	26.786	26.786
Departamentos	-	-
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	253.874	263.333
Total	280.661	290.119

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

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

Cuadro 11: Backlog de proyectos en ejecución

Backlog M\$ Proyectos Propios	30-09-2024 M\$	30-09-2023 M\$
Nacional:		
Casas	15.215.464	7.720.906
Departamentos	1.245.175	19.298.474
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	44.623.607	38.091.988
Total	61.084.246	65.111.368

Para el periodo del año 2024 en el backlog de los proyectos propios a nivel nacional se presenta un aumento en las casas y una disminución en los proyectos de departamentos, respecto a igual periodo del año anterior. A nivel internacional se ve aumentado en base a los proyectos de departamentos a desarrollar en Perú.

c) Información sobre la demanda

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

Cuadro 12: Unidades vendidas o facturadas

Total Escriturado (Proyectos Propios)	Rango UF	30-09-2024		30-09-2023	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	823.968	8	299.893	3
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	2.708.088	6	4.885.784	11
Departamentos	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	1.524.459	11	590.508	5
	4.001 - 6.000	2.384.536	16	1.306.741	8
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	14.225.105	25	785.436	2
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	2.400.208	-	22.450.371	-
Sub total		24.066.365	66	33.035.128	29
Internacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	40.083.503	695	45.732.241	909
	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	7.281.518	-	13.368.492	-
Subtotal		47.365.021	695	60.491.017	909
Total		71.431.386	761	92.135.861	938

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

ii) Montos y unidades prometadas y desistidas:

Cuadro 13: Unidades prometadas y desistidas

Nacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2024				30-09-2023			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	4.358.258	26	2.707.676	5	8.555.540	37	987.215	2
Departamentos	32.313.098	219	75.478	7	13.735.949	55	-	-
Total	36.671.356	245	2.783.154	12	22.291.489	92	987.215	2

Internacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2024				30-09-2023			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	68.501.777	1.063	34.636.511	542	44.231.166	925	14.411.631	370
Total	68.501.777	1063	34.636.511	542	44.231.166	925	14.411.631	370

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

A nivel nacional, las unidades prometadas de las casas han disminuido y la de los departamentos han aumentado, respecto de igual periodo del año anterior. Las unidades y los montos de promesas desistidas en 2024 han aumentado para ambos casos.

A nivel internacional, los montos y las unidades de promesas de departamentos en 2024 han presentado un aumento respecto a igual periodo del año anterior, al igual que las promesas desistidas de los departamentos a nivel internacional.

(1) **Evolución de la demanda**

i) Meses para agotar Stock:

Cuadro 14: Meses para agotar stock

Proyectos Propios	Meses para agotar stock al 30-09-2024	Meses para agotar stock al 30-09-2023
Nacional:		
Casas	22,5	9,6
Departamentos	57,9	30,6
Internacional:		
Departamentos	0,5	0,3

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 30-09-2024	Meses para agotar stock al 30-09-2023
Internacional:		
Departamentos	0,4	2,0

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 e internacional presenta un aumento en las casas y en los departamentos, respecto a igual período del año anterior debido, principalmente, a una disminución en las ventas del tercer trimestre, respecto del mismo periodo del año anterior.

En los proyectos a través de sociedades o consorcios, a nivel internacional (Perú), presenta una disminución del índice de los meses para agotar stock pasando de un 2,0 en 2023 a un 0,4 en 2024, por una disminución en las unidades en stock.

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

Meses para agotar Stock	30-09-2024
--------------------------------	-------------------

Meses para agotar Stock	30-09-2023
--------------------------------	-------------------

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				15
Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	1	1	0	2
Promedio				0,7
Meses para agotar stock				22,5

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

Nacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				135
Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	4	0	3	7
Promedio				2,3
Meses para agotar stock				57,9

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

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				63
Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	201	121	89	411
Promedio				137,0
Meses para agotar stock				0,5

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

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				18
Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	80	17	43	140
Promedio				46,7
Meses para agotar stock				0,4

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

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 30-09-2024	Velocidad de ventas al 30-09-2023
Nacional:		
Casas	0,1	0,3
Departamentos	0,1	0,1
Internacional:		
Departamentos	6,1	8,9

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 30-09-2024	Velocidad de ventas al 30-09-2023
Internacional:		
Departamentos	9,7	11,6

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

Definiciones:

Velocidad de ventas: Indicador velocidad de ventas en trimestres.

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

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

Los proyectos propios a nivel nacional, en lo que respecta a la velocidad de ventas en las casas y departamentos, se ha visto disminuida, básicamente, en las casas por una disminución en las ventas mensuales del último trimestre y en los departamentos por un aumento en el stock disponible al cierre del tercer trimestre de 2024, respecto de igual periodo del año anterior.

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

Los proyectos en consorcios, a nivel internacional han presentado una disminución en la velocidad de venta de los departamentos, debido a un aumento de stock disponible y una disminución en las ventas del tercer trimestre respecto al mismo periodo del año anterior.

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

Velocidad de Ventas	30-09-2024
----------------------------	-------------------

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

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				6.252.376
Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	86.086	431.173	0	517.259
Velocidad de ventas				0,1

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

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				36.337.327
Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	948.680	1.366.565	567.763	2.883.008
Velocidad de ventas				0,1

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

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				3.793.090
Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	12.944.564	6.227.976	3.846.229	23.018.769
Velocidad de ventas				6,1

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

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				536.721
Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	2.798.573	765.520	1.652.509	5.216.602
Velocidad de ventas				9,7

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				509.266
Total Ventas último trimestre	jul-23	ago-23	sept-23	Total Trimestre
Ventas mensuales	268.634	3.429.048	2.187.206	5.884.888
Velocidad de ventas				11,6

BESALCO 80 años

Razón Social:
Besalco S.A.

Tipo de Sociedad:
Sociedad Anónima Abierta

Registro Único Tributario (RUT):
92.434.000-2

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

Código postal:
7550154

Teléfono:
(56) 2 2338 0800

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

Web:
www.besalco.cl