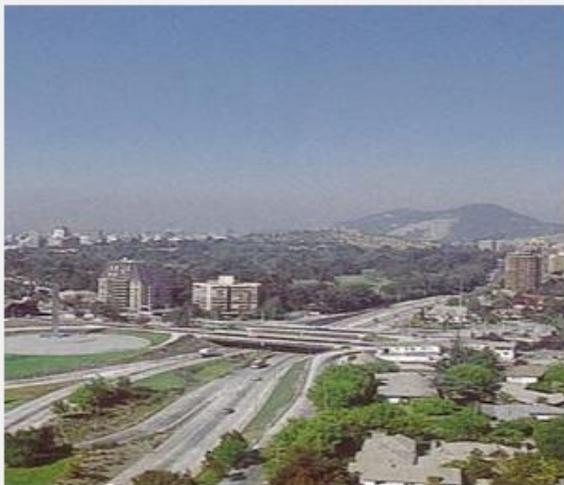


# Análisis Razonado

## Besalco S.A. y Filiales

Al 31 de marzo de 2025



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.....	18
Visión general de los resultados por segmento.....	18
Segmento de Obras Civiles y Construcciones.....	22
Segmento de Servicios de Maquinaria.....	24
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	26
Segmento de Proyectos de Inversión.....	28
ANÁLISIS DE MERCADO.....	30
ANEXO 1.....	36

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 31 de marzo de 2025, el que se compara con el mismo período del año 2024. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

La compañía muestra un buen desempeño durante el trimestre, obteniendo un resultado de M\$9.384.620, valor que es superior en un 58,4% al resultado de M\$5.924.650 presentado a igual periodo del año anterior. Sin embargo, es importante hacer presente que la magnitud de esta mejora no es extrapolable al resto del año. Adicionalmente, cabe destacar que estos valores se componen en su totalidad de operaciones recurrentes.

Este positivo resultado se debe, entre otras cosas, a la diversificación de las áreas de negocio de la compañía, muchas de las cuales se han visto beneficiadas por la importante inversión en el sector minero, tanto en obras civiles, como en la operación minera.

Este buen resultado está impulsado por un alza en los ingresos consolidados, los que a marzo 2025 alcanzaron los M\$244.389.747, mostrando un aumento del 6,2% respecto del valor a marzo del año 2024. Estos buenos niveles de ventas se han obtenido a pesar del estancamiento del negocio inmobiliario en Chile, y a los menores niveles de actividad en el segmento de proyectos de inversión.

Por otra parte, la posición financiera de la empresa se mantiene sólida, con buenos indicadores en todos los índices relevantes. Lo anterior se proyecta con buenas perspectivas a futuro, debido especialmente a la alta carga de trabajo contratada. Esto último ha impulsado las inversiones requeridas para los proyectos, lo que ha generado también un incremento en la deuda total de la compañía. En este aspecto es importante destacar que durante el mes de abril de 2025 la Compañía emitió un bono en el mercado local por un monto de MMUF1,2 a un plazo de 5 años y una tasa del 4,1%, con el objeto de reestructurar sus pasivos de corto plazo para enfrentar de mejor forma los desafíos futuros.

En línea con lo anterior, el Ebitda a marzo de 2025 alcanzó los M\$35.770.661, un 21,0% mayor a los M\$29.552.258 registrados en el mismo período del año anterior, con un margen Ebitda de un 14,6% también mayor al 12,8% presentado el año anterior. El Ebitda anualizado (12 meses) se presenta en el orden de M\$159.538.207 medido a marzo de 2025.

En cuanto a los indicadores financieros, estos muestran que la compañía mantiene una sólida posición, con una razón de liquidez corriente de 1,2 veces, una razón ácida de 0,8 veces, una razón de deuda financiera neta/patrimonio de 1,0 veces, y una deuda financiera neta/Ebitda anualizada que pasa de un 1,9 en marzo 2024 a 2,1 veces en marzo de 2025.

Respecto del capital de trabajo, éste alcanzó los M\$136.185.927, presentando un aumento del 12,7% respecto al periodo anterior. Por su parte la deuda financiera alcanzó los M\$424.949.494 valor que es un 9,6% mayor que el de marzo 2024. Este aumento se explica por la mayor actividad en todas las áreas de la Compañía, lo que ha requerido nuevas inversiones en los segmentos de obras civiles, maquinarias e inmobiliario (Perú y Chile).

En relación con el monto de los contratos pendientes de ejecución (Backlog), al cierre de marzo, alcanzo los 37,52 millones de UF, valor que es un 5% superior al del año anterior. 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).

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

- **Obras Civiles:** el segmento incrementó su nivel de actividad, con respecto al año anterior en un 13,2% de los ingresos y los costos aumentaron un 14,8% explicado, principalmente, por el aumento de actividad de algunos contratos de la filial Construcciones y el inicio de uno de la filial Montajes. Con esto, los resultados atribuibles a la controladora de las filiales que participan del segmento alcanzaron los M\$2.236.585 (valor un 6,6% mayor que al de marzo de 2024).
- **Servicios de Maquinaria:** continúa mostrando un buen desempeño, cerrando el primer trimestre de 2025 con un aumento de ingresos de un 20,7% 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 concentración del 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 importante aumento en su utilidad final alcanzando un valor de M\$10.767.347 al cierre de marzo de 2025.
- **Inmobiliario:** Los ingresos a marzo de 2025 han aumentado en un 6,5% respecto al periodo anterior, y los costos aumentaron en un 2,2%, sumados a los otros resultados no operacionales resulta finalmente en una utilidad de M\$ 776.036 para este primer trimestre, superando la pérdida presentada el año anterior. Sin embargo, este segmento sigue afectado en Chile por la crisis que afecta al sector y las demoras en la recepción de algunos proyectos. Cabe destacar que la actividad comercial en Perú se mantiene dinámica, con mayores niveles de venta y entrega.
- **Proyectos de Inversión:** Este segmento presenta una disminución en sus ingresos del 52,3% y una disminución en los costos de un 48,1%, respecto del mismo periodo del año anterior, producto de una menor actividad y presentando finalmente una pérdida de M\$4.314.164. El sector de Concesiones muestra una mejora en el

desempeño de sus principales activos en explotación. Por su parte, Besalco Energía se ha visto afectada por las menores producciones de las plantas durante el primer trimestre, conforme a la hidrología de las mismas y por los menores precios de la energía a nivel nacional. Adicionalmente el negocio de transmisión también se ha visto afectado por los mayores costos derivados de la demora en la obtención de permisos en el negocio de transmisión eléctrica.

## RESEÑA DEL NEGOCIO

Besalco es una empresa líder en la ejecución de proyectos de inversión, infraestructura, y operación de distintas actividades productivas. Para lo anterior, al 31 de marzo de 2025 cuenta con 9 filiales especializadas, las que a su vez se agrupan en los siguientes cuatro segmentos: Servicios de Maquinaria, Desarrollo 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 31 de marzo de 2025 y 2024.

**Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales**

Estado de Resultados	31-03-2025 M\$	31-03-2024 M\$	Variación Marzo '25 - Marzo '24	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	244.389.747	230.131.966	14.257.781	6,2%
Costo de Ventas	(217.957.727)	(205.236.752)	(12.720.975)	6,2%
Ganancia bruta	26.432.020	24.895.214	1.536.806	6,2%
Gasto de administración	(9.979.880)	(8.810.088)	(1.169.792)	13,3%
Ingresos financieros	965.661	653.806	311.855	47,7%
Costos financieros	(8.603.686)	(6.980.585)	(1.623.101)	23,3%
Otras ganancias o (pérdidas)	3.976.037	(489.481)	4.465.518	912,3%
Resultado antes de impuesto	12.790.152	9.268.866	3.521.286	38,0%
Impuesto	(2.551.489)	(4.217.044)	1.665.555	39,5%
Resultado total	10.238.663	5.051.822	5.186.841	102,7%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	9.384.620	5.924.650	3.459.970	58,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	854.043	(872.828)	1.726.871	197,8%
Ganancia (pérdida)	10.238.663	5.051.822	5.186.841	102,7%

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

Índices de Rentabilidad	31-03-2025	31-03-2024
<b>Estado de Resultados:</b>		
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	10,8%	10,8%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	4,1%	3,8%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	6,7%	7,0%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	4,2%	2,2%
<b>Atribuible a los propietarios de la Controladora:</b>		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	3,8%	2,6%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	2,8%	2,0%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a diciembre de 2025 fue de M\$9.384.620, valor que es mayor en un 58,4% a los M\$5.924.650 del cierre de marzo de 2024. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora corresponde a una rentabilidad del 3,8% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 2,8%.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$244.389.747, mostrando un aumento del 6,2% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 6,2%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$1.536.806 en la ganancia bruta, equivalente a un aumento del 6,2%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 4,1% a marzo de 2025 y un 3,8% a marzo de 2024.

Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- Este positivo resultado se debe, entre otras cosas, a la importante diversificación de las áreas de negocio de la compañía, muchas de las cuales se han visto beneficiadas por la importante inversión en el sector minero. Adicionalmente, la posición financiera de la empresa se mantiene sólida, con buenos indicadores y positivas perspectivas debido a la alta carga de trabajo contratada. Esto ha impulsado las inversiones requeridas para los proyectos, lo que ha generado también un incremento en la deuda total de la compañía.
- En efecto, los ingresos consolidados de Besalco S.A. a marzo 2025 alcanzaron los M\$244.389.747, mostrando un aumento del 6,2% respecto del valor a marzo del año 2024. Este buen resultado se ha obtenido por la mayor actividad especialmente en el segmento de Servicios de Maquinaria en el apoyo a la minería, manteniendo contratos con las empresas mineras más importantes del país. Se presenta contrariamente un estancamiento del negocio inmobiliario en Chile y menores niveles de actividad en el segmento de proyectos de inversión.
- Los buenos resultados consolidados del periodo se han visto afectados por los resultados del segmento de Proyectos de Inversión, sin embargo, esto no ha afectado para que las utilidades atribuibles a la participación de la controladora muestren un incremento del 58,4% respecto al resultado del año anterior.
- La mayor rentabilidad sobre los ingresos se debe principalmente a la mayor utilidad respecto de igual periodo anterior. Esta mayor utilidad está generada por un mejor desempeño y resultados operacionales, por ingresos por ventas de activos fijos como parte de la renovación de estos y por los mejores resultados presentados por las inversiones en sociedades asociadas y coligadas.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

En el Cuadro 3 se presenta un resumen comparativo de los Estados de Situación Financiera al 31 de marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

**Cuadro 3: Estado de Situación Financiera**

Estado de Situación Financiera	31-03-2025 M\$	31-12-2024 M\$	Variación Marzo '25 – Diciembre '24	
			M\$	%
Activos Corrientes	730.660.192	726.258.747	4.401.445	0,6%
Activos No Corrientes	547.065.419	526.102.030	20.963.389	4,0%
<b>Total Activos</b>	<b>1.277.725.611</b>	<b>1.252.360.777</b>	25.364.834	2,0%
Pasivos Corrientes	594.474.265	574.034.672	20.439.593	3,6%
Pasivos No Corrientes	333.469.560	337.340.916	(3.871.356)	-1,1%
<b>Total Pasivos</b>	<b>927.943.825</b>	<b>911.375.588</b>	16.568.237	1,8%
Patrimonio Neto Controladora	335.787.427	327.628.422	8.159.005	2,5%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	13.994.359	13.356.767	637.592	4,8%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1.277.725.611</b>	<b>1.252.360.777</b>	<b>25.364.834</b>	2,0%

Las principales variaciones entre el 31 de marzo de 2025 y el 31 de diciembre de 2024 de los componentes del estado de situación financiera resumido, se presentan a continuación:

### Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran un aumento de un 0,6% respecto del saldo a diciembre de 2024, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

Aumento	de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	de M\$	34.958.558
Aumento	de Otros activos financieros corrientes	de M\$	143.181
Aumento	de Otros Activos No Financieros, Corriente	de M\$	2.134.135
Disminución	de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M\$	-37.416.400
Disminución	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	de M\$	-7.391.109
Aumento	de Inventarios	de M\$	11.005.149
Aumento	de Activos por impuestos corrientes	de M\$	982.785
Disminución	de Activos clasificados como mantenidos para la venta	de M\$	-14.854

b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 4,0%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

Disminución	de Otros activos financieros no corrientes	de M\$	-595.350
Disminución	de Otros activos no financieros no corrientes	de M\$	-146.478
Disminución	de Cuentas por cobrar no corrientes	de M\$	-204
Aumento	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	de M\$	8.818.059

Disminución	de	Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	de M\$	-156.806
Disminución	de	Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M\$	-255.193
Disminución	de	Plusvalía	de M\$	-40.755
Aumento	de	Propiedades, Planta y Equipo	de M\$	14.250.300
Disminución	de	Activo por derecho de uso	de M\$	-57.936
Aumento	de	Propiedad de inversión	de M\$	60.355
Aumento	de	Activos por impuestos diferidos	de M\$	-912.603

## 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 3,6%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Disminución	de	Otros pasivos financieros corrientes	de M\$	-3.273.314
Aumento	de	Pasivos por arrendamientos corriente	de M\$	14.180
Aumento	de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M\$	16.967.098
Disminución	de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M\$	-687.753
Aumento	de	Otras provisiones a corto plazo	de M\$	83.225
Disminución	de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M\$	-1.276.364
Aumento	de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	674.604
Aumento	de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M\$	7.937.917

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron una disminución de 1,1%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

Aumento	de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M\$	14.111.355
Disminución	de	Pasivos por arrendamientos no corriente	de M\$	-54.134
Disminución	de	Pasivos no corrientes	de M\$	-11.612.363
Aumento	de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M\$	392.991
Disminución	de	Otras provisiones a largo plazo	de M\$	-153.776
Disminución	de	Pasivo por impuestos diferidos	de M\$	-2.039.440
Disminución	de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	-1.598.946
Disminución	de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M\$	-2.917.043

c) **La variación del patrimonio neto controladora**, correspondiente a un aumento del 2,5%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$9.384.620 y la variación negativa en otras reservas por M\$1.225.615 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 de los segmentos de servicios de maquinarias, obras civiles y desarrollo inmobiliario (Perú).
- La disminución de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera, principalmente, por los cobros obtenidos de los segmentos de servicios de maquinarias, obras civiles y desarrollo inmobiliario (Perú).
- Las cuentas por cobrar a entidades relacionadas presentan una disminución producto de la recuperación de cuentas por cobrar por los proyectos de concesiones (Ruta Minera y Ruta Nahuelbuta).
- La principal variación de los inventarios se presenta en el sector inmobiliario por el avance en la construcción de nuevos proyectos, principalmente en Chile (Parque Vistas de Colina).
- El aumento en el rubro propiedad, planta y equipos se presenta principalmente por la compra de maquinarias nuevas y en leasing para hacer frente a proyectos de servicios de maquinaria y especialmente para el sector minería.
- El incremento de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, se debe al reconocimiento de deuda con proveedores por el aumento de la actividad en las operaciones tanto en obras civiles, minería y sector inmobiliario tanto en Chile como en Perú.
- El aumento de otros pasivos no financieros corrientes se produce principalmente por los anticipos de clientes por venta de inmuebles en Perú, por los anticipos recibidos de clientes por obras de construcción en desarrollo y por la recepción de anticipos de nuevos proyectos del área de energía.
- El aumento de otros pasivos financieros no corrientes se explica principalmente por la obtención de créditos con instituciones financieras y en la modalidad de leasing para financiar la adquisición de maquinaria nueva que será utilizada en los proyectos del sector minero.
- La disminución de pasivos no corrientes se debe principalmente al traspaso al pasivo corriente o de corto plazo de pasivos del sector inmobiliario, en consideración al avance en los proyectos inmobiliarios principalmente de Perú.
- Los otros pasivos no financieros no corrientes han disminuido producto del consumo o aplicación de los anticipos de largo plazo de nuevos proyectos recibidos.

## Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la compañía para los períodos terminados al 31 de marzo de 2025, 31 de diciembre de 2024 y 31 de marzo de 2024.

**Cuadro 4: Índices Financieros**

Índices Financieros		31-03-2025	31-12-2024	31-03-2024
Liquidez Corriente (veces)		1,2	1,3	1,2
Razón Ácida (veces)		0,8	0,8	0,8
Razón de Endeudamiento (veces)		2,8	2,8	2,9
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,2	1,2	1,3
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		1,0	1,1	0,9
Deuda Financiera neta / Ebitda anualizado (veces)		2,1	2,3	1,9
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		64,1%	63,0%	64,8%
Pasivos No Corrientes		35,9%	37,0%	35,2%
Margen operacional sobre ingresos		6,7%	9,1%	7,0%
Gastos Administración sobre Ingresos		4,1%	4,3%	3,8%
Margen Ebitda		14,6%	15,0%	12,8%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		3,8%	4,4%	2,6%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		2,8%	14,8%	2,0%
Rentabilidad del Activo (*)		0,7%	3,9%	0,5%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		1,4%	8,7%	1,5%
Retorno de Dividendos por acción (*)		0,0%	5,8%	0,0%
Ganancia por acción	\$	16	78	10
Valor libro de acción	\$	583	569	519
Capital de Trabajo	M\$	136.185.927	152.224.075	120.861.801
EBITDA (*)	M\$	35.770.661	153.319.804	29.552.258
EBITDA anualizado	M\$	159.538.207	153.319.804	148.574.225

(\*) En el caso de los períodos terminados al 31 de diciembre, se trata de indicadores o valores calculados por el período de doce meses. En el caso de los saldos al 31 de marzo, se trata de indicadores o valores calculados por el período de tres meses.

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

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

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

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

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

Respecto de los indicadores financieros, estos muestran que la compañía mantiene una sólida posición de liquidez, con una razón de liquidez corriente que se mantiene del orden de 1,2 veces, la razón ácida en el orden de 0,8 veces y una razón de deuda financiera neta/patrimonio de 1,0 veces, y una deuda financiera neta/Ebitda anualizado de 2,1 veces a marzo de 2025.

Respecto de los pasivos, los estados financieros al 31 de marzo de 2025, presentan una concentración del 64,1% en el corto plazo, similar al porcentaje del mismo período del ejercicio anterior, que presentaba un 64,8% de concentración. 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 31 de marzo de 2025 alcanzó M\$424.949.494, lo que implica un aumento de un 9,7% respecto a marzo de 2024. De este total, M\$240.447.371, equivalente a un 56,6%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 90,2% de la deuda financiera total al 31 de marzo de 2025 se encuentra respaldada por proyectos. Por otra parte, la deuda financiera neta en marzo de 2025 alcanzó los M\$335.040.479 mostrando un incremento del 17,0% respecto del mismo periodo 2024. Este aumento se explica por la mayor actividad en todas las áreas de la Compañía, lo que ha requerido nuevas inversiones en los segmentos de obras civiles, maquinarias e inmobiliario (Perú y Chile), así como también por el aumento del tipo de cambio.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 6,7% en marzo de 2025 y un 7,0% en marzo 2024. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 4,1%, cuyo porcentaje es un poco mayor al 3,8% de marzo 2024.

El capital de trabajo que a marzo de 2025 alcanza los M\$136.185.927, presenta un aumento del 12,7% respecto a marzo de 2024, donde alcanzó los M\$120.861.801.

El Ebitda a marzo de 2025 alcanzó los M\$35.770.661, valor que es un 21,0% mayor a los M\$29.552.258 registrados en el mismo período del año anterior. El margen Ebitda fue de 14,6%, superior al 12,8% del 2024.

El Ebitda anualizado (12 meses) medido al 31 de marzo de 2025 alcanza a M\$159.538.207, superior a su equivalente a marzo de 2024 que alcanzó M\$148.574.225.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 31 de marzo de 2025, el equivalente a MMUF 37,52 (MMUF 38,8 al 31 de diciembre de 2024) valor que es un 5% superior al del mismo periodo de 2024. Al cierre del periodo, el backlog se compone, principalmente, por contratos de servicios de Maquinarias y contratos de Obras Civiles

## 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 2025, se han efectuado ventas de vehículos y maquinarias por sobre el valor tributario y valor libro financiero registrado contablemente, lo cual permite concluir que no existen diferencias significativas entre el valor libro y el valor económico de los activos registrados en la cuenta de propiedades, plantas y equipos.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

Flujos de Efectivo	31-03-2025 M\$	31-03-2024 M\$	Variación Marzo '25 – Marzo '24	
			M\$	%
Actividades de operación	57.489.615	21.250.934	36.238.681	170,5%
Actividades de Inversión	(5.414.802)	2.847.987	(8.262.789)	-290,1%
Actividades de Financiación	(17.116.255)	(8.415.167)	(8.701.088)	103,4%
Flujo neto del periodo	34.958.558	15.683.754	19.274.804	122,9%

a) Actividades de operación:

La compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$57.489.615 por el periodo terminado al 31 de marzo de 2025, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$325.428.226, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$199.019.336, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$71.963.450 y otras entradas de flujo de efectivo netas por actividades de operación de M\$3.044.175.

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, una mayor actividad comercial del periodo por venta de servicios de construcción, 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 y servicios de maquinarias, 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 la recuperación de cuentas por cobrar o cobros a clientes de actividades de operación fue proporcionalmente mayor al pago a proveedores, lo que origina principalmente esta variación positiva de M\$36.238.681 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\$5.414.802 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$18.663.003 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$19.784.553, préstamos a entidades relacionadas por M\$8.818.916 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$2.282.564.

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 salida de flujos de efectivo producto de préstamos a empresas relacionadas del sector concesiones, explican otra importante variación negativa importante del periodo analizado.

c) Actividades de financiación:

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$17.116.255 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre, la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$26.854.697, el pago de préstamos por M\$21.742.035, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$17.034.198; y otras salidas de flujos de efectivo netos por M\$5.194.719.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- 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.
- Con los recursos provenientes de la operación, aparte de pagar los gastos propios de la operación, también se han efectuado pagos de créditos bancarios y pagos de préstamos por arrendamiento financiero, sobre todo en el segmento de servicios de maquinarias.
- 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 31 de marzo de 2025 y 2024 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	31/03/2025 Total
Ganancia (pérdida)	M \$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	145.641.000	23.473.154	13.048.610	66.446.734	248.609.498	(4.219.751)	244.389.747
Costo de Ventas	(134.067.685)	(20.875.791)	(12.695.772)	(51.776.095)	(219.415.343)	1.457.616	(217.957.727)
Ganancia Bruta	11.573.315	2.597.363	352.838	14.670.639	29.194.155	(2.762.135)	<b>26.432.020</b>
Gastos de Administración	(5.912.220)	(2.240.804)	(1.913.961)	(2.713.814)	(12.780.799)	2.800.919	(9.979.880)
Otras Ganancias (Pérdidas)	920.941	246.037	95.850	2.761.212	4.024.040	(38.784)	3.985.256
Ingresos Financieros	623.600	122.561	32.203	724.617	1.502.981	(537.320)	965.661
Costos Financieros	(4.392.511)	(499.777)	(1.999.826)	(2.248.892)	(9.141.006)	537.320	(8.603.686)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	121.702	1.023.302	680.995	78.873	1.904.872	(81.184)	1.823.688
Diferencias de Cambio	99.771	58.767	(1.289.736)	(2.652)	(1.133.850)	-	(1.133.850)
Resultados por Unidades de Reajuste	(509.268)	(462.796)	3.736	269.271	(699.057)	-	(699.057)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	2.525.330	844.653	(4.037.901)	13.539.254	12.871.336	(81.184)	<b>12.790.152</b>
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	493.658	3.052	(276.263)	(2.771.936)	(2.551.489)	-	(2.551.489)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	3.018.988	847.705	(4.314.164)	10.767.318	10.319.847	(81.184)	<b>10.238.663</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	3.018.988	847.705	(4.314.164)	10.767.318	10.319.847	(81.184)	<b>10.238.663</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria</b>							
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	2.236.585	776.036	(4.314.164)	10.767.347	9.465.804	(81.184)	9.384.620
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	782.403	71.669	-	(29)	854.043	-	854.043
Ganancia (Pérdida)	3.018.988	847.705	(4.314.164)	10.767.318	10.319.847	(81.184)	<b>10.238.663</b>

<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>31/03/2024 Total</b>
	<b>M \$</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>	<b>M \$</b>	<b>M\$</b>	<b>M \$</b>	<b>M\$</b>
<b>Ganancia (pérdida)</b>							
Ingresos de Actividades Ordinarias	128.607.359	22.039.980	27.338.205	55.029.833	233.015.377	(2.883.411)	230.131.966
Costo de Ventas	(116.774.669)	(20.431.701)	(24.477.389)	(44.029.609)	(205.713.368)	476.616	(205.236.752)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>11.832.690</b>	<b>1.608.279</b>	<b>2.860.816</b>	<b>11.000.224</b>	<b>27.302.009</b>	<b>(2.406.795)</b>	<b>24.895.214</b>
Gastos de Administración	(5.001.808)	(2.553.604)	(1.575.173)	(2.125.082)	(11.255.667)	2.445.579	(8.810.088)
Otras Ganancias (Pérdidas)	149.674	(305.695)	25.223	1.919.012	1.788.214	(38.784)	1.749.430
Ingresos Financieros	1.797.369	258.573	52.782	640.766	2.749.490	(2.095.684)	653.806
Costos Financieros	(2.819.616)	(1.198.022)	(2.782.943)	(2.275.688)	(9.076.269)	2.095.684	(6.980.585)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(1.717.012)	771.875	385.025	49.140	(510.972)	(66.826)	(577.798)
Diferencias de Cambio	4.815	55.589	(1.077.508)	(43.950)	(1.061.054)	-	(1.061.054)
Resultados por Unidades de Reajuste	(76.472)	(257.076)	(433.267)	166.756	(600.059)	-	(600.059)
<b>Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto</b>	<b>4.169.640</b>	<b>(1.620.081)</b>	<b>(2.545.045)</b>	<b>9.331.178</b>	<b>9.335.692</b>	<b>(66.826)</b>	<b>9.268.866</b>
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(3.433.270)	743.524	485.252	(2.012.550)	(4.217.044)	-	(4.217.044)
<b>Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas</b>	<b>736.370</b>	<b>(876.557)</b>	<b>(2.059.793)</b>	<b>7.318.629</b>	<b>5.118.649</b>	<b>(66.826)</b>	<b>5.051.822</b>
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>736.370</b>	<b>(876.557)</b>	<b>(2.059.793)</b>	<b>7.318.629</b>	<b>5.118.649</b>	<b>(66.826)</b>	<b>5.051.822</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria</b>							
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	2.097.590	(1.112.646)	(2.060.680)	7.357.428	6.281.692	(357.041)	5.924.650
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(1.361.220)	236.089	887	(38.799)	(1.163.043)	290.215	(872.828)
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>736.370</b>	<b>(876.557)</b>	<b>(2.059.793)</b>	<b>7.318.629</b>	<b>5.118.649</b>	<b>(66.826)</b>	<b>5.051.822</b>

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 31 de marzo de 2025 y 2024, agregando en cada caso la participación correspondiente de Besalco y sus filiales en los resultados de consorcios (asociadas y negocios conjuntos) que no consolidan.

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

31-03-2025	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	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	11.573.315	2.597.363	352.838	14.670.639	29.194.155	(2.762.135)	26.432.020
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	121.702	1.023.302	680.995	78.873	1.904.872	(81.184)	1.823.688
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>11.695.017</b>	<b>3.620.665</b>	<b>1.033.833</b>	<b>14.749.512</b>	<b>31.099.027</b>	<b>(2.843.319)</b>	<b>28.255.708</b>
Participación relativa	37,6%	11,6%	3,4%	47,4%	100,0%		

31-03-2024	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	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	11.832.690	1.608.279	2.860.816	11.000.224	27.302.009	(2.406.795)	24.895.214
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(1.717.012)	771.875	385.025	49.140	(510.972)	(66.826)	(577.798)
<b>Total Ganancia operacional</b>	<b>10.115.678</b>	<b>2.380.154</b>	<b>3.245.841</b>	<b>11.049.364</b>	<b>26.791.037</b>	<b>(2.473.621)</b>	<b>24.317.415</b>
Participación relativa	37,8%	8,9%	12,1%	41,2%	100,0%		

A marzo de 2025, 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 47,4% y Obras Civiles con un 37,6%.

d) **Ganancia (o pérdida) de la controladora:** En el Cuadro 7 se presentan las ganancias (o pérdidas) atribuibles a los propietarios de la controladora por cada segmento, así como también las atribuibles a participaciones no controladoras, al 31 de marzo de 2025 y 2024:

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

31-12-2024	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	2.236.585	776.036	(4.314.164)	10.767.347	9.465.804	(81.184)	9.384.620
Participaciones no controladoras	782.403	71.669	-	(29)	854.043	-	854.043
Resultado total ganancia (pérdida)	3.018.988	847.705	(4.314.164)	10.767.318	10.319.847	(81.184)	10.238.663

Participación relativa sobre resultado controladora	23,6%	8,2%	-45,6%	113,7%	100,0%
Participación relativa resultado total	29,3%	8,2%	-41,8%	104,3%	100,0%

31-03-2024	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Ganancia (pérdida) atribuible a:	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Propietarios de la controladora	2.097.590	(1.112.646)	(2.060.680)	7.357.428	6.281.692	(357.042)	5.924.650
Participaciones no controladoras	(1.361.220)	236.089	887	(38.799)	(1.163.043)	290.215	(872.828)
Resultado total ganancia (pérdida)	736.370	(876.557)	(2.059.793)	7.318.629	5.118.649	(66.827)	5.051.822

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

Al cierre de marzo de 2025, al considerar la ganancia o pérdida total (incluyendo las participaciones no controladoras), la participación relativa la lidera el segmento de Servicio de Maquinarias al igual que el mismo periodo del año pasado.

## Segmento de Obras Civiles y Construcciones

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



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

Para este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a marzo de 2025 totalizaron M\$145.641.000, registrando un aumento de 13,2% respecto de igual período del año 2024 que fue de M\$128.607.359, 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 14,8%, explicado principalmente por sobrecostos en algunos contratos en ejecución (Ruta Minera y Ruta Nahuelbuta).

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$11.695.017 a marzo 2025. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 37,6% sobre el total del consolidado, y se mantiene en el orden del porcentaje del año anterior que fue de 37,8% (Ver cuadro 6).

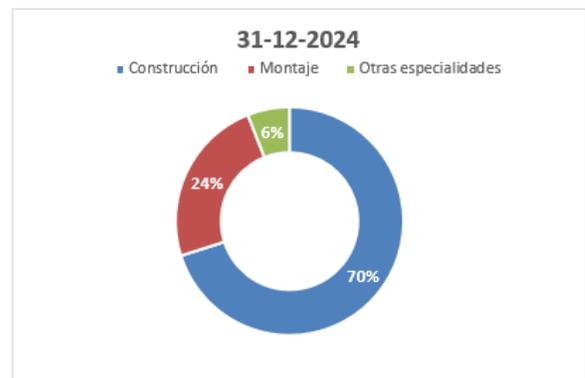
El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 31 de marzo de 2025 a una utilidad de M\$2.236.585, mayor en un 6,6% respecto al resultado presentado el año anterior que fue de M\$2.097.590 explicado por sobrecostos en algunos proyectos en desarrollo (Ver cuadro 7).

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

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de marzo de 2025 alcanzó a UF 14,82 millones, menor en un 10,4% al backlog en UF de diciembre 2024 que fue de UF 16,55 millones.

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

Área de negocios	31-03-2025			31-12-2024
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	168.061.739	197.248.491	365.310.230	445.830.844
Montaje	124.032.823	46.342.251	170.375.074	152.227.089
Otras especialidades	26.663.092	14.181.091	40.844.183	37.902.502
<b>Total</b>	<b>318.757.654</b>	<b>257.771.833</b>	<b>576.529.487</b>	<b>635.960.435</b>



## 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 marzo de 2025 alcanzan a M\$66.446.734, presentando un aumento de 20,7% respecto del año anterior, que fue de M\$55.029.833. Y los costos de venta presentan un aumento del 17,6%, respecto a igual periodo del año anterior.

La ganancia operacional bruta de M\$14.749.512, presenta un aumento de 33,5% respecto del mismo período de 2024. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 47,4%, superior a los niveles de porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 41,2% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$10.767.347, ha experimentado un aumento del 46,3% respecto de igual periodo del año anterior que fue M\$7.357.428, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a marzo 2025 y 2024 (Ver cuadro 7).

La mayor actividad del segmento de Servicios de Maquinarias le permite mostrar un buen desempeño, cerrando el primer trimestre de 2025 con un aumento de ingresos y de sus ganancias. Una mayor venta de los contratos vigentes, nuevas adjudicaciones (explicado por el fuerte dinamismo de la industria minera), 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 46,3% 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 marzo de 2025 totalizaron M\$23.473.154, registrando un aumento de 6,5% respecto a igual período de 2024, que fue de M\$22.039.980. Así también, los costos han aumentado un 2,2%.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$3.620.665, presentando un aumento de un 52,1% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 11,6% en marzo de 2025 y 8,9% en marzo de 2024 (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\$776.036, generado por los resultados del sector inmobiliario en Perú, que se compara con la pérdida de M\$1.112.646 presentada al periodo anterior, representando un aumento del 169,7% (Ver cuadro 7).

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, con altos niveles de venta y entrega en el trimestre 2025.

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 2024.

En la operación de estacionamientos de Besalco Concesiones, aunque muestra una leve mejora en el 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 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.

Los ingresos por actividades ordinarias de este segmento de negocio alcanzaron un total de M\$13.048.610, registrando una disminución del 52,3% respecto del año anterior a igual fecha, que fue de M\$27.338.205, y una disminución en los costos del 48,1%. 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.

El segmento registró una ganancia operacional bruta total de M\$1.033.833 al 31 de marzo de 2025, con una participación relativa que representa un 3,4% de la ganancia operacional bruta consolidada, siendo menor a los niveles del año anterior que fue un 12,1% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presenta una pérdida en este segmento a marzo de 2025 de M\$4.314.164 que es un 109,4% mayor la pérdida de M\$2.060.680 presentada al mismo periodo del año anterior (Ver cuadro 7).

## ANÁLISIS DE MERCADO

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

A continuación se presenta información de la CCHC obtenida del “Informe Macroeconomía y Construcción” (MACH 67), enero 2025:

### Reseña: Inversión proyectada 2025

#### Infraestructura



Constituye aproximadamente dos tercios de la inversión en construcción y representa cerca del 10% del PIB real



#### Vivienda



Representa aproximadamente un tercio de la inversión en construcción y equivale a cerca del 5% del PIB real



#### Construcción



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

**4,0%**

En 2025, se proyecta que la inversión en construcción experimente un crecimiento de entre 3% y 5% en relación con 2024, logrando revertir la tendencia negativa de los dos años previos, marcada por contracciones de 1% en 2023 y de 1,1% en 2024. Sin embargo, persiste un desempeño heterogéneo dentro del sector.\*

# Determinantes Principales

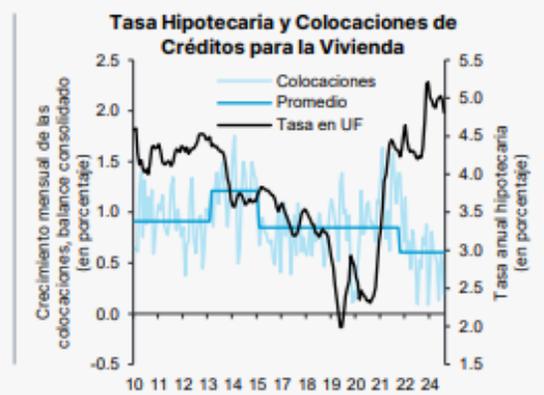
## Expectativas

El valor central de las proyecciones de inversión esperada para el año 2025, según los analistas de mercado, se ha mantenido estable en 3% anual durante el segundo semestre del presente año. No obstante, el rango de dispersión de las estimaciones sigue siendo amplio, aunque situado en una zona de crecimiento. Este rango incluye la proyección del IPoM de diciembre, que prevé un crecimiento anual de 3,6% en la inversión total de la economía, cifra coherente con nuestra evaluación del sector de la construcción, considerado un componente esencial de la formación bruta de capital fijo debido a su carácter transversal en la actividad económica. El panorama se ve fortalecido por el aumento esperado en el gasto de capital destinado a infraestructura, destacando las obras públicas concesionadas y los proyectos privados de gran escala en los sectores de minería y energía, según lo indicado en el reciente Catastro de la CBC. Sin embargo, persisten factores adversos, como la depreciación del tipo de cambio y las restricciones en el acceso al financiamiento, que limitan el desarrollo de diversos proyectos de menor envergadura.



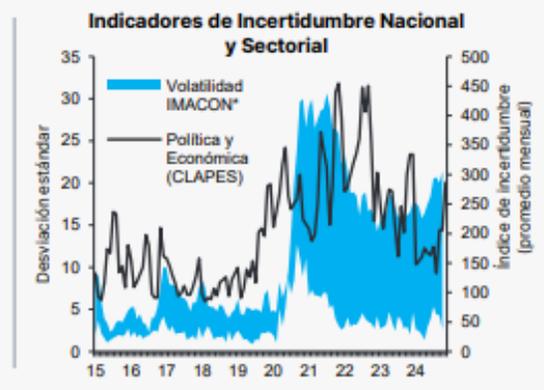
## Tasas de interés

Para este año, anticipamos que la inversión en construcción continuará mostrando diferencias significativas en el desempeño entre el sector de la vivienda y el de la infraestructura, siendo este último el que presenta mejores perspectivas de crecimiento, coherente con la mayor inversión en minería, energía y obras públicas concesionadas. En vivienda, las colocaciones hipotecarias exhiben una desaceleración en sus tasas de crecimiento mensual, lo que parece coincidir temporalmente con la implementación del IVA y el avance de la regulación en el marco de Basilea III. Por su parte, las tasas de créditos en UF para vivienda se mantienen relativamente elevadas, en línea con las tasas internacionales de largo plazo. En un contexto global de reducción del ahorro, marcado por un aumento en los niveles de deuda como porcentaje del PIB y mayores niveles de incertidumbre geopolítica, se plantea un retraso en la normalización esperada de la tasa hipotecaria en Chile, lo que continuará impactando negativamente en las condiciones de acceso a la vivienda y en la inversión del rubro.



## Incertidumbre

En términos generales, la dificultad para acceder a alternativas de financiamiento a costos razonables se ha mantenido como una constante para las empresas inmobiliarias y constructoras durante los últimos dos a tres años. Asimismo, el porcentaje de bancos que reporta una disminución en la demanda de créditos comerciales por parte de este segmento sigue siendo considerable. En este contexto, aunque la inversión en infraestructura se proyecta como el principal motor del crecimiento esperado para la inversión en 2025, en contraste con la inversión en vivienda, persisten las preocupaciones en torno a la accesibilidad del financiamiento necesario para concretar las obras dentro de los cronogramas establecidos. En este sentido, el sector de la construcción sigue mostrando discrepancias internas (alta volatilidad), coherente con la elevada incertidumbre política y económica del país. Este escenario ha afectado de manera negativa el acceso al apalancamiento para numerosos proyectos de menor escala, en línea con las expectativas empresariales que continúan ubicándose en una zona de pesimismo.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Tasa de Interés:**

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

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

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

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

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

- **Precio de insumos relevantes**

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

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

- **Riesgo cambiario**

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

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

La moneda funcional de la filial peruana Besco S.A.C. y Besalco Perú SAC, 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 15,4% del total de activos consolidados de Besalco al 31 de marzo de 2025. Las políticas de mitigación de riesgos son las mismas que en su matriz Besalco S.A.

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

En el Cuadro 16 se muestra la importancia relativa en los resultados operacionales al 31 de marzo de 2025, 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\$	%
<b>31-03-2025</b>						
Ingresos de actividades ordinarias	211.482.704	86,54	32.907.043	13,46	244.389.747	100,0
Costo de ventas	(189.153.379)	86,78	(28.804.348)	13,22	(217.957.727)	100,0
Ganancia bruta	22.329.325	84,48	4.102.695	15,52	26.432.020	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)	31-03-2025				31-03-2024	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>						
Casas	8.620.102	66	31.556.464	294	8.490.892	22
Departamentos	37.185.803	180	13.927.981	160	44.194.518	162
<b>Internacional:</b>						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	3.463.877	67	62.439.822	796	4.907.033	90
<b>Total</b>	<b>49.269.781</b>	<b>313</b>	<b>107.924.267</b>	<b>1.250</b>	<b>57.592.443</b>	<b>274</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.

En 2025, tanto para los proyectos propios como proyectos con sociedades o consorcios, el stock disponible se ha visto aumentado respecto al mismo periodo del 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	31-03-2025 Mts2	31-03-2024 Mts2
Nacional:		
Casas	22.908	26.786
Departamentos	-	-
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	247.064	274.696
<b>Total</b>	<b>269.972</b>	<b>301.482</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	31-03-2025 M\$	31-03-2024 M\$
Nacional:		
Casas	6.014.481	9.212.973
Departamentos	30.417.266	10.488.155
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	54.937.799	53.306.774
<b>Total</b>	<b>91.369.546</b>	<b>73.007.902</b>

Para el periodo del año 2025 en el backlog de los proyectos propios a nivel nacional se presenta con una disminución en las casas y un aumento en los proyectos de departamentos, respecto a igual periodo del año anterior. A nivel internacional se ve leve aumentado en base a los proyectos de departamentos a desarrollar en Perú, representando un 60% del total de los proyectos en ejecución medidos entre Chile y 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	31-03-2025		31-03-2024	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
<b>Nacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	3.642.802	44	527.726	5
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	-	-	940.760	2
Departamentos	1.001 - 2.000	2.241.910	27	-	-
	2.001 - 4.000	100.650	1	254.486	2
	4.001 - 6.000	2.406.424	15	1.017.139	8
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	932.371	2	9.210.000	16
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	418.822	-	1.070.124	-
<b>Sub total</b>		<b>9.742.979</b>	<b>89</b>	<b>13.020.235</b>	<b>33</b>
<b>Internacional:</b>					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	8.523.678	132	6.712.899	94
	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	5.206.497	-	2.306.846	-
<b>Subtotal</b>		<b>13.730.175</b>	<b>132</b>	<b>9.019.745</b>	<b>94</b>
<b>Total</b>		<b>23.473.154</b>	<b>221</b>	<b>22.039.980</b>	<b>127</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)	31-03-2025				31-03-2024			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	1.029.060	5	1.873.763	7	1.471.129	8	1.048.893	2
Departamentos	6.372.839	37	1.178.180	6	4.784.063	27	322.120	2
<b>Total</b>	<b>7.401.899</b>	<b>42</b>	<b>3.051.943</b>	<b>13</b>	<b>6.255.192</b>	<b>35</b>	<b>1.371.014</b>	<b>4</b>

<b>Internacional:</b>								
Inmueble (Proyectos Propios)	31-03-2025				31-03-2024			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	20.249.101	268	7.192.986	97	27.010.209	386	9.088.914	130
<b>Total</b>	<b>20.249.101</b>	<b>268</b>	<b>7.192.986</b>	<b>97</b>	<b>27.010.209</b>	<b>386</b>	<b>9.088.914</b>	<b>130</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 marzo de cada año. Las promesas desistidas corresponden a las promesas de compraventa desistidas durante el período, que en su mayoría no fueron firmadas en el mismo período.

A nivel nacional, las unidades prometadas de las casas han disminuido y la de los departamentos han aumentado, respecto de igual periodo del año anterior. Las unidades y los montos de promesas desistidas en 2025 han aumentado para ambos casos.

A nivel internacional, los montos y las unidades de promesas de departamentos en 2025 han presentado una disminución en cuanto a unidades y montos en comparación con igual periodo del año anterior. Las promesas desistidas también han presentado una disminución respecto del año anterior.

(1) **Evolución de la demanda**

i) Meses para agotar Stock:

**Cuadro 14: Meses para agotar stock**

Proyectos Propios	Meses para agotar stock al 31-03-2025	Meses para agotar stock al 31-03-2024
<b>Nacional:</b>		
Casas	4,5	9,4
Departamentos	12,0	18,7
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	1,5	4,0

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 31-03-2025	Meses para agotar stock al 31-03-2024
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	3,1	0,7

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 una disminución en las casas y una disminución en los departamentos, respecto a igual período del año anterior debido, principalmente, a un aumento en las unidades de stock proporcionalmente mayor a aumento de las ventas del trimestre, respecto del mismo periodo del año anterior.

En los proyectos a través de sociedades o consorcios, a nivel internacional (Perú), presenta un aumento del índice de los meses para agotar stock pasando de un 0,7 en 2024 a un 3,1 en 2025, por un aumento en las unidades en stock y una disminución en las ventas del trimestre.

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

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>31-03-2025</b>
--------------------------------	-------------------

<b>Meses para agotar Stock</b>	<b>31-03-2024</b>
--------------------------------	-------------------

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

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>66</b>
Total Ventas último trimestre	ene-25	feb-25	mar-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	8	14	22	44
Promedio				14,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>4,5</b>

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>180</b>
Total Ventas último trimestre	ene-25	feb-25	mar-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	10	15	20	45
Promedio				15,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>12,0</b>

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

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>67</b>
Total Ventas último trimestre	ene-25	feb-25	mar-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	43	48	41	132
Promedio				44,0
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>1,5</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (Unidades)</b>				
Unidades en Stock				<b>126</b>
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	10	23	61	94
Promedio				31,3
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>4,0</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>51</b>
Total Ventas último trimestre	ene-25	feb-25	mar-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	21	15	14	50
Promedio				16,7
<b>Meses para agotar stock</b>				<b>3,1</b>

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

## ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 31-03-2025	Velocidad de ventas al 31-03-2024
<b>Nacional:</b>		
Casas	0,4	0,2
Departamentos	0,2	0,2
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	2,4	0,7

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 31-03-2025	Velocidad de ventas al 31-03-2024
<b>Internacional:</b>		
Departamentos	1,1	8,8

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 ha presentado un aumento del 0,2 al 0,4 y para los departamentos se ha mantenido los índices en torno al 0,2, respecto de igual periodo del año anterior.

A nivel internacional los departamentos de proyectos propios han experimentado una disminución debida principalmente a una disminución de las ventas del último trimestre.

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

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

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>31-03-2025</b>
----------------------------	-------------------

<b>Velocidad de Ventas</b>	<b>31-03-2024</b>
----------------------------	-------------------

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

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Casas (M\$)</b>				
Stock Disponible				8.620.102
Total Ventas último trimestre	ene-25	feb-25	mar-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	618.465	1.216.167	1.808.170	3.642.802
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,4</b>

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

<b>Nacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				37.185.803
Total Ventas último trimestre	ene-25	feb-25	mar-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.797.055	1.779.665	2.155.565	5.732.285
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,2</b>

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

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				3.463.877
Total Ventas último trimestre	ene-25	feb-25	mar-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	2.706.378	3.068.544	2.702.548	8.477.470
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>2,4</b>

<b>Internacional</b>				
<b>Ventas Departamentos (M\$)</b>				
Stock Disponible				9.356.742
Total Ventas último trimestre	ene-24	feb-24	mar-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	838.006	1.236.749	4.638.144	6.712.899
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>0,7</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				3.395.129
Total Ventas último trimestre	ene-25	feb-25	mar-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.918.154	954.299	927.474	3.799.927
<b>Velocidad de ventas</b>				<b>1,1</b>

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

**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](http://www.besalco.cl)