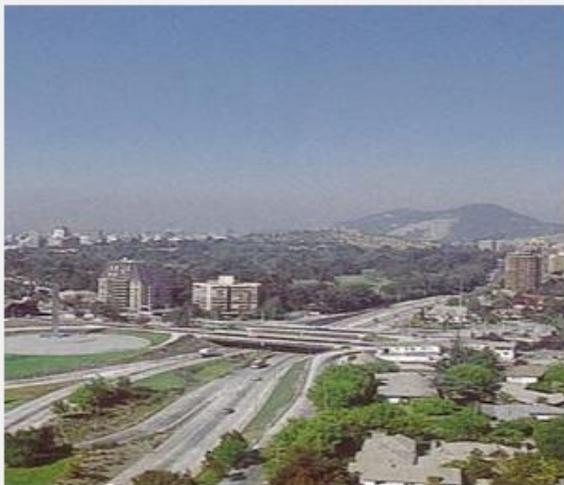


Análisis Razonado

Besalco S.A. y Filiales

Al 30 de junio 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.....	6
ESTADO DE RESULTADOS.....	7
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	9
Activos:	9
Pasivos:	10
Índices Financieros	12
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	15
ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS.....	17
Visión general de los resultados por segmento.....	17
Segmento de Obras Civiles y Construcciones.....	21
Segmento de Servicios de Maquinaria.....	23
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	25
Segmento de Proyectos de Inversión.....	27
ANÁLISIS DE MERCADO.....	29
ANEXO 1.....	35

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 30 de junio de 2025, el que se compara con el mismo período del año 2024. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Los ingresos consolidados a junio 2025 alcanzaron los M\$487.337.332, valor que es un 6,4% mayor que el de junio del año 2024. Este crecimiento se debe a incrementos en los segmentos de obras civiles y maquinarias. Por su parte, el segmento inmobiliario se mantiene sin variaciones relevantes y el segmento de inversión con una importante disminución, en línea con la estrategia de la compañía.

Respecto de los resultados a junio 2025, estos alcanzaron los M\$19.794.886, valor que es un 38,6% superior al resultado de M\$14.277.764 presentado a igual periodo del año anterior. Esta mejora se debe, principalmente, a incrementos significativos en los segmentos de obras civiles, maquinarias e inmobiliario, a pesar de las mayores pérdidas registradas en el segmento de inversiones.

Derivado de lo anterior, el Ebitda a junio de 2025 alcanzó los M\$77.887.858, un 17,0% mayor a los M\$66.584.320 registrados en el mismo período del año anterior, con un margen Ebitda de un 16,0% también mayor al 14,5% presentado el año anterior. El Ebitda anualizado a junio de 2025 (12 meses) alcanzó los M\$164.623.342.

Todo lo anterior se ha alcanzado, en gran medida, gracias a las estrategias que ha ido implementando la empresa que en lo principal buscan consolidar el crecimiento experimentado en los últimos años, el que se ha logrado mediante la diversificación y el desarrollo de los distintos servicios asociados al negocio minero, siempre teniendo como base nuestro propósito de hacer las cosas bien generando relaciones de largo plazo, cuidando de nuestros trabajadores.

Mirando el futuro, cabe destacar que se ha logrado aumentar el backlog en un 4% respecto de junio del 2024, alcanzando 39,18 millones de UF. Este crecimiento se explica, principalmente, por adjudicaciones y ampliaciones de contratos de los segmentos de obras civiles y maquinarias, ambos ligados a la minería, lo que se espera continúe aumentando en el futuro, debido a las importantes inversiones previstas en esta área. Por otra parte, también hay un crecimiento derivado de nuevos proyectos inmobiliarios, tanto en Chile como Perú, ligados al mercado de vivienda social con subsidio.

En cuanto a los indicadores financieros, estos consistentemente muestran mejoras, consolidando una sólida posición financiera, con una razón de liquidez corriente de 1,4 veces (con un capital de trabajo de M\$207.841.412), una razón ácida de 0,9 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 junio 2024 a 2,2 veces en junio de 2025.

Conforme con la estrategia financiera de calce de la compañía, durante este año se han realizado dos emisiones de bonos: la primera en el mes de abril por MUF1.200 a 5 años

plazo y con una tasa de 4,1% y la segunda en el mes de julio 2025, por MUF300 con cargo a la misma línea, con una tasa de 3,96%, todo lo anterior con el objeto de reestructurar pasivos para enfrentar mejor los desafíos de crecimiento futuro.

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 6,7% de los ingresos y los costos aumentaron un 8,1% explicado, principalmente, por el aumento de actividad de algunos contratos de la filial Construcciones y de la filial de Montajes industriales. Producto de esto, los resultados atribuibles a la controladora de las filiales que participan del segmento alcanzaron los M\$3.997.665 (valor un 78,0% mayor que al de junio de 2024).
- **Servicios de Maquinaria:** continúa mostrando un buen desempeño, cerrando el primer semestre de 2025 con un aumento de ingresos de un 34,2% respecto del año anterior producto de mayores ventas en los contratos actuales y en nuevos contratos, explicado por el fuerte dinamismo de la industria minera. En definitiva, la centralización 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\$25.277.086 al cierre de junio de 2025.
- **Inmobiliario:** Los ingresos y costos de ventas a junio de 2025 se han mantenido respecto al periodo anterior, presentando una disminución de 0,5% y 0,1% respectivamente. Estos resultados, sumados a los otros resultados no operacionales, resultan finalmente en una pérdida de M\$118.042 para este primer semestre, menor a la pérdida presentada el año anterior. Este segmento sigue impactado 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 estimados para el último trimestre del año.
- **Proyectos de Inversión:** Este segmento presenta una disminución en sus ingresos del 50,3% y también una disminución en los costos de un 38,6%, respecto del mismo periodo del año anterior, producto de una menor actividad, presentando finalmente una pérdida de M\$9.312.600. 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 semestre, conforme a la hidrología esperada de las mismas. 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 30 de junio de 2025 cuenta con 9 filiales especializadas, las que a su vez se agrupan en los siguientes cuatro segmentos: Obras Civiles, Servicios de Maquinaria, Desarrollo Inmobiliario, 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.

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. 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. Por último, 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.

Durante estos 81 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 junio de 2025 y 2024.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados	30-06-2025 M\$	30-06-2024 M\$	Variación Junio '25 - Junio '24	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	487.337.332	458.110.653	29.226.679	6,4%
Costo de Ventas	(425.556.418)	(398.815.164)	(26.741.254)	6,7%
Ganancia bruta	61.780.914	59.295.489	2.485.425	4,2%
Gasto de administración	(20.300.200)	(20.149.377)	(150.823)	0,7%
Ingresos financieros	2.421.255	1.663.518	757.737	45,6%
Costos financieros	(17.738.405)	(14.691.644)	(3.046.761)	20,7%
Otras ganancias o (pérdidas)	4.856.893	(774.243)	5.631.136	727,3%
Resultado antes de impuesto	31.020.457	25.343.743	5.676.714	22,4%
Impuesto	(7.234.567)	(12.573.932)	5.339.365	42,5%
Resultado total	23.785.890	12.769.811	11.016.079	86,3%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	19.794.886	14.277.764	5.517.122	38,6%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	3.991.004	(1.507.953)	5.498.957	364,7%
Ganancia (pérdida)	23.785.890	12.769.811	11.016.079	86,3%

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

Índices de Rentabilidad	30-06-2025	30-06-2024
Estado de Resultados:		
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	12,7%	12,9%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	4,2%	4,4%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	8,5%	8,5%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	4,9%	2,8%
Atribuible a los propietarios de la Controladora:		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	4,1%	3,1%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	5,9%	4,9%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a junio de 2025 fue de M\$19.794.886, valor que es mayor en un 38,6% a los M\$14.277.764 del cierre de junio de 2024. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora, corresponde a una rentabilidad del 4,1% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 5,9%.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$487.337.332, mostrando un aumento del 6,4% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 6,7%. La combinación de ambos efectos determinó un aumento de M\$2.485.425 en la ganancia bruta, equivalente a un aumento del 4,2%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 4,2% a junio de 2025 y un 4,4% a junio 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 junio 2025 alcanzaron los M\$487.337.332, mostrando un aumento del 6,4% respecto del valor a junio 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, a pesar esto, las utilidades atribuibles a la participación de la controladora muestran un incremento del 38,6% 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 estrategia de 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 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

Cuadro 3: Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera	30-06-2025 M\$	31-12-2024 M\$	Variación Junio '25 – Diciembre '24	
			M\$	%
Activos Corrientes	770.178.296	726.258.747	43.919.549	6,0%
Activos No Corrientes	544.343.914	526.102.030	18.241.884	3,5%
Total Activos	1.314.522.210	1.252.360.777	62.161.433	5,0%
Pasivos Corrientes	562.336.884	574.034.672	(11.697.788)	-2,0%
Pasivos No Corrientes	388.408.328	337.340.916	51.067.412	15,1%
Total Pasivos	950.745.212	911.375.588	39.369.624	4,3%
Patrimonio Neto Controladora	343.529.611	327.628.422	15.901.189	4,9%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	20.247.387	13.356.767	6.890.620	51,6%
Total Pasivos y Patrimonio	1.314.522.210	1.252.360.777	62.161.433	5,0%

Las principales variaciones entre el 30 de junio 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 6,0% 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\$	37.674.702
Aumento	de Otros activos financieros corrientes	de M\$	401.468
Aumento	de Otros Activos No Financieros, Corriente	de M\$	2.370.800
Disminución	de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M\$	-19.589.716
Disminución	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	de M\$	-10.066.438
Aumento	de Inventarios	de M\$	40.706.141
Disminución	de Activos por impuestos corrientes	de M\$	-7.519.162
Disminución	de Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	de M\$	-58.246

b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 3,5%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

Disminución	de Otros activos financieros no corrientes	de M\$	-791.204
Disminución	de Otros activos no financieros no corrientes	de M\$	-287.290
Disminución	de Cuentas por cobrar no corrientes	de M\$	-204
Aumento	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	de M\$	14.081.391
Disminución	de Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	de M\$	-3.467.527

Disminución de	Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M\$	-926.407
Disminución de	Plusvalía	de M\$	-1.208.510
Aumento de	Propiedades, Planta y Equipo	de M\$	7.715.145
Aumento de	Activo por derecho de uso	de M\$	695.079
Disminución de	Propiedad de inversión	de M\$	-318.114
Aumento de	Activos por impuestos diferidos	de M\$	2.749.525

Pasivos:

a) **Los Pasivos Corrientes** incluyen créditos de corto plazo para capital de trabajo, contratos de arrendamiento financiero (leasing), créditos asociados a nuevos proyectos y anticipos de clientes por obras en desarrollo. Todo lo anterior experimentó una disminución de 2,0%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Disminución de	Otros pasivos financieros corrientes	de M\$	-37.464.251
Aumento de	Pasivos por arrendamientos corriente	de M\$	167.128
Aumento de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M\$	7.685.900
Disminución de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M\$	-4.723.489
Aumento de	Otras provisiones a corto plazo	de M\$	217.246
Disminución de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M\$	-6.549.790
Disminución de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	-4.696.807
Aumento de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M\$	33.666.275

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron un aumento de 15,1%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

Aumento de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M\$	78.682.020
Aumento de	Pasivos por arrendamientos no corriente	de M\$	569.336
Disminución de	Pasivos no corrientes	de M\$	-16.819.587
Aumento de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M\$	1.239.658
Disminución de	Otras provisiones a largo plazo	de M\$	-7.261.141
Disminución de	Pasivo por impuestos diferidos	de M\$	-2.061.456
Disminución de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	-1.885.658
Disminución de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M\$	-1.395.760

c) **La variación del patrimonio neto controladora**, correspondiente a un aumento del 4,9%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$19.794.886 y la variación negativa en otras reservas por M\$737.217 originada principalmente por otras reservas de conversión asociadas a inversiones en filiales cuya moneda funcional es el dólar y una disminución por dividendos distribuidos.

Hechos y situaciones que generan las principales variaciones:

- El aumento en el efectivo y equivalente al efectivo es el resultado de la recuperación de cuentas por cobrar de los segmentos de servicios de maquinarias, obras civiles y desarrollo inmobiliario (Perú). Así también por la recepción de anticipos de clientes de nuevos proyectos de obras civiles.
- 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 y otros proyectos sociales DS19).
- El aumento de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas está asociado principalmente al proyecto Ruta Nahuelbuta.
- 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.
- La disminución de otros pasivos financieros corrientes dice relación con pagos de préstamos bancarios de la sociedad matriz y cuotas de leasing del segmento proyectos de inversión.
- 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, y anticipos del nuevo proyecto adjudicado del ferrocarril a Melipilla.
- El aumento de otros pasivos financieros no corrientes se explica principalmente por la emisión del bono serie D efectuado por la matriz, 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 de maquinaria y del sector minero, así como créditos que financian los nuevos proyectos inmobiliarios tanto en Chile como en Perú.
- 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.

Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la compañía para los períodos terminados al 30 de junio de 2025, 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio de 2024.

Cuadro 4: Índices Financieros

Índices Financieros		30-06-2025	31-12-2024	30-06-2024
Liquidez Corriente (veces)		1,4	1,3	1,3
Razón Ácida (veces)		0,9	0,8	0,8
Razón de Endeudamiento (veces)		2,8	2,8	2,9
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,3	1,2	1,2
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		1,0	1,1	0,9
Deuda Financiera neta / Ebitda anualizado (veces)		2,2	2,3	1,9
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		59,1%	63,0%	61,6%
Pasivos No Corrientes		40,9%	37,0%	38,4%
Margen operacional sobre ingresos		8,5%	9,1%	8,5%
Gastos Administración sobre Ingresos		4,2%	4,3%	4,4%
Margen Ebitda		16,0%	15,0%	14,5%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		4,1%	4,4%	3,1%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		5,9%	14,8%	4,9%
Rentabilidad del Activo (*)		1,5%	3,9%	1,3%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		3,5%	8,7%	3,7%
Retorno de Dividendos por acción (*)		2,3%	5,8%	2,3%
Ganancia por acción	\$	34	78	25
Valor libro de acción	\$	596	569	527
Capital de Trabajo	M\$	207.841.412	152.224.075	148.515.392
EBITDA (*)	M\$	77.887.858	153.319.804	66.584.320
EBITDA anualizado	M\$	164.623.342	153.319.804	151.944.903

(*) 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 30 de junio, se trata de indicadores o valores calculados por el período de seis meses.

Definición de principales ratios y cuentas utilizadas para su cálculo:

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

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

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

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

Respecto de los 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 1,4 veces, la razón ácida en el orden de 0,9 veces y una razón de deuda financiera neta/patrimonio de 1,0 veces, y una deuda financiera neta/Ebitda anualizado de 2,2 veces a junio de 2025.

Respecto de los pasivos, los estados financieros al 30 de junio de 2025 presentan una concentración del 59,1% en el corto plazo, similar al porcentaje del mismo período del ejercicio anterior, que presentaba un 61,6% 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 30 de junio de 2025 alcanzó M\$455.329.222, lo que implica un aumento de un 21,7% respecto a junio de 2024. De este total, M\$305.018.036, equivalente a un 67,0%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 84,9% de la deuda financiera total al 30 de junio de 2025 se encuentra respaldada por proyectos. Por otra parte, la deuda financiera neta en junio de 2025 alcanzó los M\$362.704.063 mostrando un incremento del 25,5% 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 8,5% en junio de 2025 al igual que en junio 2024. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 4,2%, cuyo porcentaje es un poco menor al 4,4% de junio 2024.

El capital de trabajo que a junio de 2025 alcanza los M\$207.841.412, presenta un aumento del 39,9% respecto a junio de 2024, donde alcanzó los M\$148.515.392.

El Ebitda a junio de 2025 alcanzó los M\$77.887.858, valor que es un 17,0% mayor a los M\$66.584.320 registrados en el mismo período del año anterior. El margen Ebitda fue de 16,0%, superior al 14,5% del 2024.

El Ebitda anualizado (12 meses) medido al 30 de junio de 2025 alcanza a M\$164.623.342, superior a su equivalente a junio de 2024 que alcanzó M\$151.944.903.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 30 de junio de 2025, el equivalente a MMUF 39,18 (MMUF 38,8 al 31 de diciembre de 2024) valor que es un 4% 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	30-06-2025 M\$	30-06-2024 M\$	Variación Junio '25 – Junio '24	
			M\$	%
Actividades de operación	72.032.626	48.314.728	23.717.898	49,09%
Actividades de Inversión	1.130.308	-11.013.068	12.143.376	110,26%
Actividades de Financiación	-35.488.232	-37.906.313	2.418.081	-6,38%
Flujo neto del periodo	37.674.702	(604.653)	38.279.355	6.330,80%

a) Actividades de operación:

La compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$72.032.626 por el periodo terminado al 30 de junio de 2025, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$641.777.706, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$409.347.269, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$153.221.089 y otras salidas de flujo de efectivo netas por actividades de operación de M\$7.176.722.

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 asociados 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\$23.717.898 del flujo de la actividad de operación respecto al mismo periodo del año anterior.

b) Actividades de inversión:

El flujo positivo de actividades de inversión por M\$1.130.308 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$41.199.676 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$47.856.268, préstamos a entidades relacionadas por M\$14.119.799, dividendos recibidos por M\$6.733.038 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$1.860.477.

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\$35.488.232 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre, la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$107.374.937, el pago de préstamos por M\$87.755.778, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$34.969.749, dividendos pagados por M\$11.976.343, intereses pagados por M\$6.406.959; y otras salidas de flujos de efectivo netos por M\$1.754.340.

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 30 de junio 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	30/06/2025 Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	283.284.619	42.170.855	25.564.822	141.606.492	492.626.788	(5.289.456)	487.337.332
Costo de Ventas	(255.935.458)	(37.982.295)	(26.683.433)	(106.247.101)	(426.848.287)	1.291.869	(425.556.418)
Ganancia Bruta	27.349.161	4.188.560	(1.118.611)	35.359.391	65.778.501	(3.997.587)	61.780.914
Gastos de Administración	(10.347.654)	(4.796.133)	(3.392.733)	(5.838.835)	(24.375.355)	4.075.155	(20.300.200)
Otras Ganancias (Pérdidas)	(9.085.804)	270.910	69.881	5.640.912	(3.104.101)	(77.568)	(3.181.669)
Ingresos Financieros	1.828.114	263.761	90.467	1.551.902	3.734.244	(1.312.989)	2.421.255
Costos Financieros	(9.364.172)	(1.094.190)	(4.040.515)	(4.552.517)	(19.051.394)	1.312.989	(17.738.405)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	7.863.498	2.097.229	1.200.154	50.178	11.211.059	(49.223)	11.161.836
Diferencias de Cambio	(37.882)	86.839	(1.792.455)	23.781	(1.719.717)	-	(1.719.717)
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.003.001)	(824.807)	(101.586)	525.837	(1.403.557)	-	(1.403.557)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	7.202.260	192.169	(9.085.398)	32.760.649	31.069.680	(49.223)	31.020.457
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	659.036	(182.838)	(227.202)	(7.483.563)	(7.234.567)	-	(7.234.567)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	7.861.296	9.331	(9.312.600)	25.277.086	23.835.113	(49.223)	23.785.890
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	7.861.296	9.331	(9.312.600)	25.277.086	23.835.113	(49.223)	23.785.890
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	3.997.665	(118.042)	(9.312.600)	25.277.086	19.844.109	(49.223)	19.794.886
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	3.863.631	127.373	-	-	3.991.004	-	3.991.004
Ganancia (Pérdida)	7.861.296	9.331	(9.312.600)	25.277.086	23.835.113	(49.223)	23.785.890

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Reclasificaciones y Eliminaciones	30.06.2024 Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	265.423.059	42.368.556	51.434.436	105.541.581	464.767.632	(6.656.979)	458.110.653
Costo de Ventas	(236.702.042)	(38.016.056)	(43.435.555)	(82.378.260)	(400.531.913)	1.716.749	(398.815.164)
Ganancia Bruta	28.721.017	4.352.500	7.998.881	23.163.321	64.235.719	(4.940.230)	59.295.489
Gastos de Administración	(12.433.739)	(4.722.173)	(3.018.477)	(4.992.786)	(25.167.175)	5.017.798	(20.149.377)
Otras Ganancias (Pérdidas)	942.744	(118.954)	551.770	3.934.067	5.309.627	(77.568)	5.232.059
Ingresos Financieros	3.151.538	274.128	98.721	1.746.866	5.271.253	(3.607.735)	1.663.518
Costos Financieros	(6.495.291)	(1.954.288)	(5.335.972)	(4.513.828)	(18.299.379)	3.607.735	(14.691.644)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(4.586.355)	1.936.367	681.016	31.418	(1.937.554)	(31.434)	(1.968.988)
Diferencias de Cambio	144.125	(10.894)	(2.584.218)	(118.774)	(2.569.761)	-	(2.569.761)
Resultados por Unidades de Reajuste	(44.938)	(845.142)	(1.117.389)	539.916	(1.467.553)	-	(1.467.553)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	9.399.101	(1.088.456)	(2.725.668)	19.790.200	25.375.177	(31.434)	25.343.743
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(9.285.624)	922.043	283.433	(4.493.784)	(12.573.932)	-	(12.573.932)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	113.477	(166.413)	(2.442.235)	15.296.416	12.801.245	(31.434)	12.769.811
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	113.477	(166.413)	(2.442.235)	15.296.416	12.801.245	(31.434)	12.769.811
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	2.245.478	(552.079)	(2.443.103)	15.374.029	14.624.325	(346.561)	14.277.764
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(2.132.001)	385.666	868	(77.613)	(1.823.080)	315.127	(1.507.953)
Ganancia (Pérdida)	113.477	(166.413)	(2.442.235)	15.296.416	12.801.245	(31.434)	12.769.811

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 junio 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

30-06-2025	Obras Civiles	Inmobiliario	Proyectos de Inversión	Servicios de Maquinaria	Subtotal	Eliminaciones	Total
Estado de resultados Ganancia (pérdida) Operacional	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Ganancia bruta	27.349.161	4.188.560	(1.118.611)	35.359.391	65.778.501	(3.997.587)	61.780.914
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	7.863.498	2.097.229	1.200.154	50.178	11.211.059	(49.223)	11.161.836
Total Ganancia operacional	35.212.659	6.285.789	81.543	35.409.569	76.989.560	(4.046.810)	72.942.750
Participación relativa	45,7%	8,2%	0,1%	46,0%	100,0%		

30-06-2024 Estado de resultados Ganancia (pérdida) Operacional	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Subtotal M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Ganancia bruta	28.721.017	4.352.500	7.998.881	23.163.321	64.235.719	(4.940.230)	59.295.489
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(4.586.355)	1.936.367	681.016	31.418	(1.937.554)	(31.434)	(1.968.988)
Total Ganancia operacional	24.134.662	6.288.867	8.679.897	23.194.739	62.298.165	(4.971.664)	57.326.501
Participación relativa	38,7%	10,1%	13,9%	37,2%	100,0%		

A junio 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 46,0% y Obras Civiles con un 45,7%.

- d) **Ganancia (o pérdida) de la controladora:** En el Cuadro 7 se presentan las ganancias (o pérdidas) atribuibles a los propietarios de la controladora por cada segmento, así como también las atribuibles a participaciones no controladoras, al 30 de junio de 2025 y 2024:

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

30-06-2024 Ganancia (pérdida) atribuible a:	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Subtotal M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Propietarios de la controladora	3.997.665	(118.042)	(9.312.600)	25.277.086	19.844.109	(49.223)	19.794.886
Participaciones no controladoras	3.863.631	127.373	-	-	3.991.004	-	3.991.004
Resultado total ganancia (pérdida)	7.861.296	9.331	(9.312.600)	25.277.086	23.835.113	(49.223)	23.785.890

Participación relativa sobre resultado controladora	20,1%	-0,6%	-46,9%	127,4%	100,0%		
Participación relativa resultado total	33,0%	0,0%	-39,1%	106,0%	100,0%		

30-06-2024 Ganancia atribuible a:	Obras Civiles M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Subtotal M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Propietarios de la controladora	2.245.478	(552.079)	(2.443.103)	15.374.029	14.624.325	(346.561)	14.277.764
Participaciones no controladoras	(2.132.001)	385.666	868	(77.613)	(1.823.080)	315.127	(1.507.953)
Resultado total ganancia (pérdida)	113.477	(166.413)	(2.442.235)	15.296.416	12.801.245	(31.434)	12.769.811

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%		

Al cierre de junio 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 junio de 2025 totalizaron M\$283.284.619, registrando un aumento de 6,7% respecto de igual período del año 2024 que fue de M\$265.423.059, 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 8,1%, 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\$35.212.659 a junio 2025. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 45,7% sobre el total del consolidado y mayor al porcentaje del año anterior que fue de 38,7% (Ver cuadro 6).

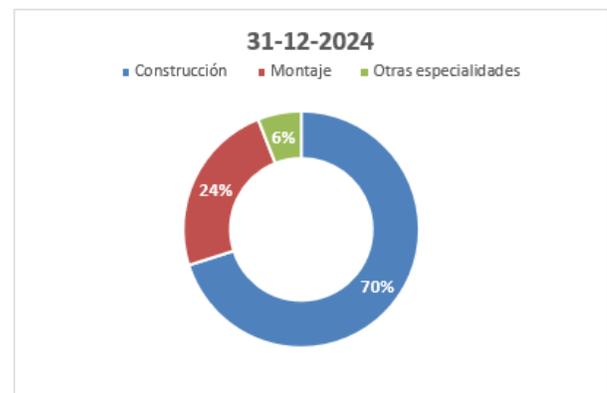
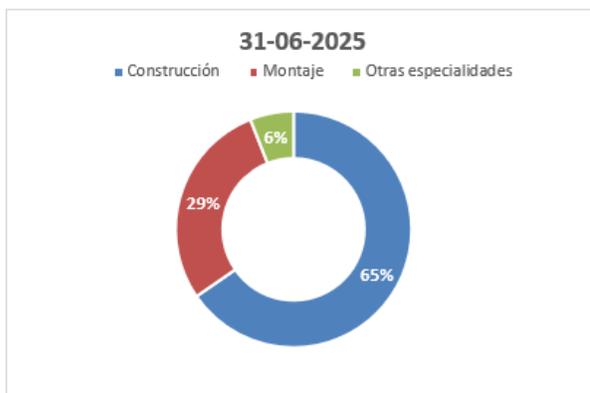
El resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza al 30 de junio de 2025 a una utilidad de M\$3.997.665, mayor en un 78,0% respecto al resultado presentado el año anterior que fue de M\$2.245.478 explicado por sobrecostos en algunos proyectos en desarrollo (Ver cuadro 7).

Los resultados de las filiales que participan del segmento son positivos, 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 junio de 2025 alcanzó a UF 12,52 millones, menor en un 24,4% al backlog en UF de diciembre 2024 que fue de UF 16,55 millones.

Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles

Área de negocios	31-06-2025			31-12-2024
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	108.187.821	213.284.873	321.472.694	445.830.844
Montaje	140.692.659	-	140.692.659	152.227.089
Otras especialidades	15.645.170	13.725.876	29.371.046	37.902.502
Total	264.525.651	227.010.749	491.536.399	635.960.435



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 junio de 2025 alcanzan a M\$141.606.492, presentando un aumento de 34,2% respecto del año anterior, que fue de M\$105.541.581 y los costos de venta presentan un aumento del 29,0%, respecto a igual periodo del año anterior.

La ganancia operacional bruta de M\$35.409.569, presenta un aumento de 52,7% respecto del mismo período de 2024. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 46,0%, superior a los niveles de porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 37,2% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$25.277.086, ha experimentado un aumento del 64,4% respecto de igual periodo del año anterior, que fue M\$15.374.029, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a junio 2025 y 2024 (Ver cuadro 7).

La mayor actividad del segmento de Servicios de Maquinarias le permite mostrar un buen desempeño, cerrando el primer semestre 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 64,4% 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 junio de 2025 totalizaron M\$42.170.855, registrando una leve disminución de 0,5% respecto a igual período de 2024, que fue de M\$42.368.556. Así también, los costos han disminuido un 0,1%.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$6.285.789, presentando una disminución de un 0,05% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 8,2% en junio de 2025 y 10,1% en junio 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. Sin embargo, se han incorporado nuevos proyectos de DS19.

El segmento muestra una pérdida neta de los propietarios de la controladora por M\$118.042, que se compara con la pérdida de M\$552.079 presentada al periodo anterior, representando una disminución de la pérdida del 78,6% (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. Cabe destacar que, la actividad comercial en Perú se mantiene muy dinámica, con altos niveles de venta y entrega en el periodo 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), que totalizan 62,5 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), 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, 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, menores producciones de las plantas, el desempeño de los contratos de construcción de obras de transmisión, los permisos asociados a estos, 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\$25.564.822, registrando una disminución del 50,3% respecto del año anterior a igual fecha, que fue de M\$51.434.436 y una disminución en los costos del 38,6%. 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\$81.543 al 30 de junio de 2025, con una participación relativa que representa un 0,1% de la ganancia operacional bruta consolidada, siendo menor a los niveles del año anterior que fue un 13,9% (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presenta una pérdida en este segmento a junio de 2025 de M\$9.312.600 que es un 281,2% mayor a la pérdida de M\$2.443.103 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 68), junio 2025:

Reseña: Inversión proyectada 2025

Infraestructura



Representa cerca de dos tercios de la inversión en construcción.

5,0%

Productiva

7,6%

Pública

1,8%

Vivienda



Explica cerca de un tercio de la inversión en construcción.

2,0%

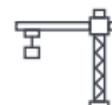
Privada

0,4%

Pública

5,7%

Construcción



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

4,0%

En 2025, el débil punto de partida de la inversión sectorial en el primer trimestre (-0,6% anual) será compensado en el segundo semestre por un mayor dinamismo en los sectores de minería y energía. En este contexto, se mantiene el rango de crecimiento anual proyectado hace tres meses, entre 3% y 5%.

No obstante, el rubro inmobiliario sigue rezagado frente a la infraestructura.*

Determinantes Principales:

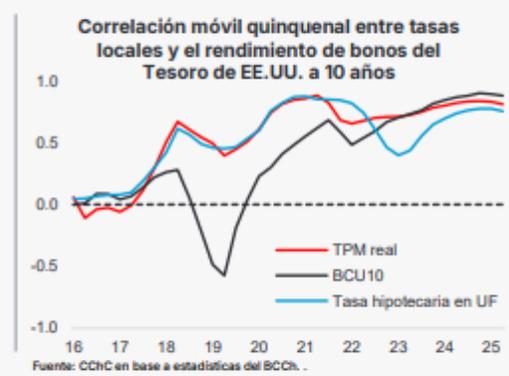
Incertidumbre

Las mayores tensiones geopolíticas en el Medio Oriente acentuaron la percepción de riesgo a nivel global, la cual ya venía incrementándose desde abril, tras la magnitud y dispersión de los anuncios arancelarios por parte de Estados Unidos durante el presente año, así como por las represalias adoptadas por algunos países. Si bien los grandes proyectos de infraestructura —que explican cerca de dos tercios de la inversión en construcción— tienden a ser relativamente inelásticos frente a elementos coyunturales o episodios puntuales de incertidumbre, dado que su diseño responde a planificaciones de largo plazo, no puede descartarse una ralentización en el ingreso de nuevos proyectos. Esto podría afectar la formación del stock de capital y del empleo necesarios para sostener el actual crecimiento tendencial de la economía. En particular, el aumento de la incertidumbre global y su posible transmisión al ámbito interno podría elevar la sensibilidad de estos proyectos frente a fricciones locales, tales como los altos costos o la complejidad asociada a la tramitación de permisos y licencias, entre otros factores.



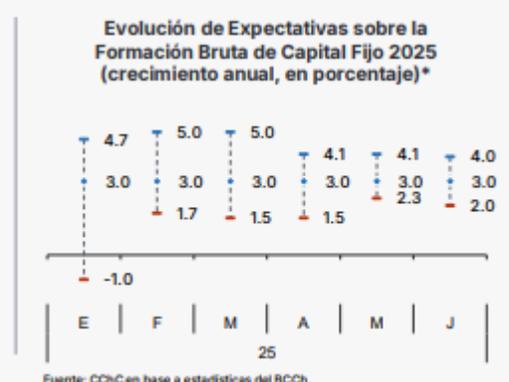
Tasas de interés

Las tasas de interés locales relevantes para la inversión en construcción han evidenciado una creciente sensibilidad al entorno financiero internacional. En particular, la tasa de los bonos en UF emitidos por el Banco Central a 10 años (BCU10), la tasa de política monetaria ajustada por inflación (TPM real) y la tasa de créditos hipotecarios en UF presentan una correlación móvil quinzenal elevada y sostenida con el rendimiento de los bonos del Tesoro de Estados Unidos a largo plazo. Este fortalecimiento de la correlación refleja, en parte, el efecto acumulado de los retiros de fondos de pensiones iniciados en 2020. En este contexto, es altamente probable que la trayectoria futura de las tasas de interés se mantenga en niveles superiores a los observados antes de la pandemia, dado que los mercados tienden a anticipar un aumento del gasto fiscal en las economías desarrolladas frente a estallidos de conflictos bélicos. Muchas de estas economías ya enfrentan déficits significativos y elevados niveles de endeudamiento, lo que refuerza las presiones alcistas sobre las tasas de largo plazo.



Expectativas

Los analistas institucionales y académicos encuestados por el Banco Central anticipan que la inversión agregada de la economía oscilará entre un 2% y un 4% anual durante 2025. La proyección contenida en el IPoM de junio se ubica en la parte alta de este rango. Esta estimación se sustenta en el hecho de que cerca del 56% de los encuestados prevé que la inversión total de la economía aumentará en 3% o más durante el presente año. Además, considerando que la inversión en construcción representa una parte significativa de la inversión total, el panorama se ve favorecido por el aumento esperado en el gasto de capital destinado a infraestructura. En este ámbito, destacan los proyectos privados de gran escala en los sectores de minería y energía, así como las obras públicas concesionadas, según lo reportado en el catastro reciente de la CBC y en las estadísticas del MOP. A pesar del reciente conflicto bélico en Medio Oriente, se estima que sus efectos sobre la inversión sectorial proyectada para el presente año serían acotados, dado que el 86% de la inversión productiva de grandes proyectos ya se encuentra en etapa de ejecución.



- **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 con poco 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.

En los otros segmentos en que participa la empresa (Obras Civiles, Energía y Maquinarias) se ha logrado continuar desarrollando los proyectos de manera satisfactoria, pero con importantes inconvenientes derivados de la permisología, que se ha complicado cada vez más. Esto ha afectado principalmente al área de proyectos de energía y transmisión, con demoras relevantes en algunos proyectos.

- **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 15,7% del total de activos consolidados de Besalco al 30 de junio 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 30 de junio 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\$	%
30-06-2025						
Ingresos de actividades ordinarias	425.279.898	87,27	62.057.434	12,73	487.337.332	100,0
Costo de ventas	(370.338.973)	87,03	(55.217.445)	12,98	(425.556.418)	100,0
Ganancia bruta	54.940.925	88,93	6.839.989	11,07	61.780.914	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)	30-06-2025				30-06-2024	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	6.142.548	39	31.859.062	294	6.799.567	17
Departamentos	32.744.888	155	14.061.538	160	39.519.773	146
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	3.809.461	63	62.439.822	796	5.602.385	91
Total	42.696.897	257	108.360.422	1.250	51.921.725	254

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, para los proyectos propios, el stock disponible se ha visto disminuido respecto al mismo periodo del año anterior, en términos de valores y unidades para el mercado internacional. Para el mercado nacional se presenta una disminución en términos de valores y un aumento en términos de unidades.

b) Información sobre potencial oferta futura

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

Cuadro 10: Permisos de edificación para futuros proyectos

Permisos en Metros Cuadrados Proyectos propios	30-06-2025 Mts2	30-06-2024 Mts2
Nacional:		
Casas	-	26.786
Departamentos	-	-
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	224.365	261.766
Total	224.365	288.552

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

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

Cuadro 11: Backlog de proyectos en ejecución

Backlog M\$ Proyectos Propios	30-06-2025 M\$	30-06-2024 M\$
Nacional:		
Casas	39.791.186	6.107.949
Departamentos	24.149.389	5.058.057
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	48.700.264	51.851.329
Total	112.640.839	63.017.336

Para el periodo del año 2025 en el backlog de los proyectos propios a nivel nacional se presenta con un aumento en las casas y un aumento en los proyectos de departamentos, respecto a igual periodo del año anterior. Este incremento se debe a nuevos proyectos incorporados este año.

A nivel internacional se presenta una leve disminución en base a los proyectos de departamentos a desarrollar en Perú, representando un 43% 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	30-06-2025		30-06-2024	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	6.142.281	71	737.882	7
	4.001 - 6.000	-	-	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	-	-	2.276.915	5
Departamentos	1.001 - 2.000	3.427.603	40	-	-
	2.001 - 4.000	753.431	6	746.005	6
	4.001 - 6.000	3.358.832	19	1.984.156	14
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	2.561.557	5	12.520.932	22
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	731.284	-	2.191.919	-
Sub total		16.974.988	141	20.457.809	54
Internacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	13.526.432	204	17.376.266	284
	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	11.669.435	-	4.534.481	-
Subtotal		25.195.867	204	21.910.747	284
Total		42.170.855	345	42.368.556	338

(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)	30-06-2025				30-06-2024			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	2.381.666	10	1.331.114	7	2.374.617	16	1.062.419	2
Departamentos	8.483.886	30	2.313.930	9	28.439.418	228	1.974.026	5
Total	10.865.552	40	3.645.044	16	30.814.035	244	3.036.445	7

Internacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-06-2025				30-06-2024			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	33.886.218	454	14.640.661	201	44.148.817	678	17.315.310	263
Total	33.886.218	454	14.640.661	201	44.148.817	678	17.315.310	263

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

A nivel nacional, las unidades prometadas de las casas y departamentos han disminuido, 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 30-06-2025	Meses para agotar stock al 30-06-2024
Nacional:		
Casas	4,3	10,2
Departamentos	18,6	27,4
Internacional:		
Departamentos	2,7	1,4

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 30-06-2025	Meses para agotar stock al 30-06-2024
Internacional:		
Departamentos	2,5	0,8

Definiciones:

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

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

El índice de meses para agotar stock referido a proyectos propios, en el ámbito nacional presenta una disminución en las casas y departamentos, debido principalmente a un aumento en las ventas del trimestre, respecto del mismo periodo del año anterior. Para el caso internacional este índice ha aumentado debido a una disminución en el promedio de ventas de este último trimestre respecto al 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 0,8 en 2024 a un 2,5 en 2025, por un aumento en las unidades en stock del trimestre.

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

Meses para agotar Stock	30-06-2025
--------------------------------	-------------------

Meses para agotar Stock	30-06-2024
--------------------------------	-------------------

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				39
Total Ventas último trimestre	abr-25	may-25	jun-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	18	4	5	27
Promedio				9,0
Meses para agotar stock				4,3

Nacional				
Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				17
Total Ventas último trimestre	abr-24	may-24	jun-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	4	1	0	5
Promedio				1,7
Meses para agotar stock				10,2

Nacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				155
Total Ventas último trimestre	abr-25	may-25	jun-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	14	3	8	25
Promedio				8,3
Meses para agotar stock				18,6

Nacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				146
Total Ventas último trimestre	abr-24	may-24	jun-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	6	3	7	16
Promedio				5,3
Meses para agotar stock				27,4

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				63
Total Ventas último trimestre	abr-25	may-25	jun-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	28	17	26	71
Promedio				23,7
Meses para agotar stock				2,7

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				91
Total Ventas último trimestre	abr-24	may-24	jun-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	23	135	32	190
Promedio				63,3
Meses para agotar stock				1,4

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				59
Total Ventas último trimestre	abr-25	may-25	jun-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	8	9	54	71
Promedio				23,7
Meses para agotar stock				2,5

Internacional				
Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				17
Total Ventas último trimestre	abr-24	may-24	jun-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	16	39	12	67
Promedio				22,3
Meses para agotar stock				0,8

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 30-06-2025	Velocidad de ventas al 30-06-2024
Nacional:		
Casas	0,4	0,2
Departamentos	0,1	0,1
Internacional:		
Departamentos	1,3	2,0

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 30-06-2025	Velocidad de ventas al 30-06-2024
Internacional:		
Departamentos	1,3	7,7

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 0,1, 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:

Velocidad de Ventas	30-06-2025
----------------------------	-------------------

Velocidad de Ventas	30-06-2024
----------------------------	-------------------

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				6.142.548
Total Ventas último trimestre	abr-25	may-25	jun-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.665.858	393.884	439.737	2.499.479
Velocidad de ventas				0,4

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				6.799.567
Total Ventas último trimestre	abr-24	may-24	jun-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.443.977	102.334	0	1.546.311
Velocidad de ventas				0,2

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				32.744.888
Total Ventas último trimestre	abr-25	may-25	jun-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	2.061.145	428.428	1.930.495	4.420.068
Velocidad de ventas				0,1

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				39.519.773
Total Ventas último trimestre	abr-24	may-24	jun-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.980.193	1.527.261	1.287.927	4.795.381
Velocidad de ventas				0,1

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				3.809.461
Total Ventas último trimestre	abr-25	may-25	jun-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.931.451	1.190.126	1.755.834	4.877.411
Velocidad de ventas				1,3

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				5.602.384
Total Ventas último trimestre	abr-24	may-24	jun-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.821.286	7.161.634	2.131.200	11.114.120
Velocidad de ventas				2,0

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				3.562.473
Total Ventas último trimestre	abr-25	may-25	jun-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	855.552	713.407	3.173.195	4.742.154
Velocidad de ventas				1,3

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				474.039
Total Ventas último trimestre	abr-24	may-24	jun-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	615.789	2.238.095	806.485	3.660.369
Velocidad de ventas				7,7

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