

Análisis Razonado

Besalco S.A. y Filiales

Al 30 de septiembre 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
Activos:	10
Pasivos:	11
Índices Financieros	14
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	17
ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS	19
Visión general de los resultados por segmento	19
Segmento de Obras Civiles y Construcciones	23
Segmento de Servicios de Maquinaria.....	25
Segmento de Desarrollo Inmobiliario.....	27
Segmento de Proyectos de Inversión.....	29
ANÁLISIS DE MERCADO.....	31
ANEXO 1	38

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 30 de septiembre 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 por actividades ordinarias consolidados a septiembre 2025 alcanzaron los M\$780.110.978, valor que supera en un 7,3% a los de igual fecha del año anterior, en línea con la estrategia de consolidación de la Compañía para este año. Respecto del comportamiento de los segmentos, se aprecian incrementos en los niveles de actividad de los segmentos de obras civiles y servicios de maquinaria, un segmento inmobiliario que se mantiene sin variaciones relevantes y el segmento de inversiones con una importante disminución, explicado por los menores niveles de actividad en los negocios de transmisión eléctrica.

Los resultados a septiembre 2025 alcanzaron los M\$36.726.116, valor que es un 35,6% superior al resultado de M\$27.078.141 presentado a igual periodo del año anterior, lo cual significa una importante mejora operativa, representada en el incremento del margen neto, el cual alcanzó el 4,71%, respecto del 3,72% alcanzado en igual fecha del año anterior.

Esta mejora se debe, principalmente, a incrementos significativos en los segmentos de obras civiles y servicios de maquinaria, compensado por disminuciones temporales en el segmento inmobiliario, explicadas por el ciclo de escrituración y entregas inmobiliarias tanto en Chile como en Perú. Por otra parte, el segmento de inversiones incrementa su pérdida respecto al mismo periodo del año anterior explicado principalmente por el desempeño del negocio de construcción de proyectos de transmisión. Dichos proyectos han sido fuertemente impactados por demoras en los procesos de obtención de las aprobaciones ambientales necesarias y servidumbres relacionadas a las concesiones eléctricas, en conjunto a otros permisos sectoriales, derivando en mayores plazos de desarrollo y construcción, afectando en consecuencia los costos asociados de los proyectos.

El Ebitda, a septiembre de 2025 alcanzó los M\$127.703.827, un 24,9% mayor a los M\$102.182.836 registrados en el mismo período del año anterior, con un margen Ebitda de un 16,4% también mayor al 14,0% presentado el año anterior. El Ebitda anualizado a septiembre de 2025 (12 meses) alcanzó los M\$178.840.795.

Los resultados antes señalados obedecen a la implementación de estrategias que han permitido consolidar los niveles de crecimiento, mejorar la productividad de los distintos proyectos, diversificando la oferta de valor de los distintos negocios, con importante foco en el sector minero. Todo lo anterior ha sido posible gracias al trabajo y dedicación de todo el equipo humano, profesional y técnico.

Respecto de la carga de trabajo, cabe destacar que se ha logrado aumentar el backlog en un 14,14% respecto de septiembre del 2024, alcanzando 38,50 millones de UF. El

crecimiento está explicado, principalmente, por adjudicaciones y ampliaciones de contratos ligados a la minería del segmento de servicios de maquinarias, como también al crecimiento derivado de nuevos proyectos inmobiliarios, tanto en Chile como Perú, ligados al mercado de vivienda social con subsidio.

Con relación a las perspectivas futuras, se visualizan importantes inversiones en el país en los sectores minero, infraestructura energética e inmobiliario con subsidio, los cuales debieran impactar positivamente los niveles de actividad y de crecimiento futuro en los distintos segmentos de la Compañía.

Los indicadores financieros 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\$231.894.567), una razón ácida de 0,9 veces, una razón de deuda financiera neta/patrimonio de 0,9 veces, y una deuda financiera neta/Ebitda anualizada que pasa de un 2,1 en septiembre 2024 a 2,0 veces en septiembre de 2025.

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 0,9% de los ingresos y los costos aumentaron un 3,5% 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\$8.889.327 (valor un 123,0% mayor que al de septiembre de 2024).
- **Servicios de Maquinaria:** continúa mostrando un buen desempeño, cerrando el tercer trimestre de 2025 con un aumento de ingresos de un 41,9% 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 de una actividad recurrente de la gestión de activos orientada a mantener la eficiencia operativa y tecnológica de la empresa, permitió generar un importante aumento en su utilidad final, alcanzando un valor de M\$39.863.090 al cierre de septiembre de 2025.
- **Inmobiliario:** Los ingresos y costos de ventas a septiembre de 2025 se han mantenido respecto al periodo anterior, presentando un aumento de 1,9% y 2,5% respectivamente. Estos resultados, sumados a los otros resultados no operacionales, resultan finalmente en una utilidad de M\$1.540.972 al tercer trimestre, menor a la utilidad 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 33,9% y una disminución en los costos de un 17,3%, respecto del mismo periodo del año anterior producto de una menor actividad, presentando finalmente una pérdida de M\$13.394.822. El sector de Concesiones muestra una mejora en el desempeño de sus principales activos en explotación. Por su parte, la actividad de la filial Besalco Energía se ha visto afectada, por una menor generación de las plantas durante este periodo y menores precios de la energía. Adicionalmente, el negocio de construcción de líneas de transmisión está fuertemente impactado por los mayores costos derivados del mayor plazo en la construcción, los cuales se originan en permisos y servidumbres en procesos de tramitación.

RESEÑA DEL NEGOCIO

Besalco es una empresa líder en la ejecución de proyectos de inversión, infraestructura, y operación de distintas actividades productivas. Para lo anterior, al 30 de septiembre 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 septiembre de 2025 y 2024.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados	30-09-2025 M\$	30-09-2024 M\$	Variación Septiembre '25 - Septiembre '24	
			M\$	%
Ingreso de actividades ordinarias	780.110.978	727.321.285	52.789.693	7,3%
Costo de Ventas	(690.256.200)	(636.642.085)	(53.614.115)	8,4%
Ganancia bruta	89.854.778	90.679.200	(824.422)	-0,9%
Gasto de administración	(32.420.874)	(31.765.392)	(655.482)	2,1%
Ingresos financieros	3.897.562	2.946.513	951.049	32,3%
Costos financieros	(24.943.451)	(21.928.725)	(3.014.726)	13,7%
Otras ganancias o (pérdidas)	21.808.119	1.455.125	20.352.994	1398,7%
Resultado antes de impuesto	58.196.134	41.386.721	16.809.413	40,6%
Impuesto	(14.143.267)	(14.759.850)	616.583	-4,2%
Resultado total	44.052.867	26.626.871	17.425.996	65,4%
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	36.726.116	27.078.141	9.647.975	35,6%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	7.326.751	(451.270)	7.778.021	-1723,6%
Ganancia (pérdida)	44.052.867	26.626.871	17.425.996	65,4%

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

Índices de Rentabilidad	30-09-2025	30-09-2024
Estado de Resultados:		
<i>Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos</i>	11,5%	12,5%
<i>Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos</i>	4,2%	4,4%
<i>Porcentaje del margen operacional sobre ingresos</i>	7,4%	8,1%
<i>Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos</i>	5,6%	3,7%
Atribuible a los propietarios de la Controladora:		
<i>Rentabilidad del resultado sobre los ingresos</i>	4,7%	3,7%
<i>Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio</i>	10,6%	9,1%

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a septiembre de 2025 fue de M\$36.726.116, valor que es mayor en un 35,6% a los M\$27.078.141 del cierre de septiembre de 2024. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora, corresponde a una rentabilidad del 4,7% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 10,6%.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M\$780.110.978, mostrando un aumento del 7,3% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los costos de venta aumentaron en 8,4%. La ganancia bruta muestra una disminución equivalente a un -0,9%.

Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 4,2% a septiembre de 2025 y un 4,4% a septiembre 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 septiembre 2025 alcanzaron los M\$780.110.978, mostrando un aumento del 7,3% respecto del valor a septiembre 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 de esto, las utilidades atribuibles a la participación de la controladora muestran un incremento del 35,6% 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 septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024.

Cuadro 3: Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera	30-09-2025 M\$	31-12-2024 M\$	Variación Septiembre '25 - Diciembre '24	
			M\$	%
Activos Corrientes	863.249.971	726.258.747	136.991.224	18,9%
Activos No Corrientes	554.093.400	526.102.030	27.991.370	5,3%
Total Activos	1.417.343.371	1.252.360.777	164.982.594	13,2%
Pasivos Corrientes	631.355.404	574.034.672	57.320.732	10,0%
Pasivos No Corrientes	399.908.516	337.340.916	62.567.600	18,5%
Total Pasivos	1.031.263.920	911.375.588	119.888.332	13,2%
Patrimonio Neto Controladora	362.117.893	327.628.422	34.489.471	10,5%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	23.961.558	13.356.767	10.604.791	79,4%
Total Pasivos y Patrimonio	1.417.343.371	1.252.360.777	164.982.594	13,2%

Las principales variaciones entre el 30 de septiembre 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 18,9% 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\$	63.339.883
Disminución	de Otros activos financieros corrientes	de M\$	-231.474
Aumento	de Otros Activos No Financieros, Corriente	de M\$	435.545
Aumento	de Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M\$	8.596.976
Disminución	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	de M\$	-7.172.565
Aumento	de Inventarios	de M\$	63.785.308
Disminución	de Activos por impuestos corrientes	de M\$	-1.694.741
Aumento	de Activos clasificados como mantenidos para la venta	de M\$	9.932.292

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

Disminución	de Otros activos financieros no corrientes	de M\$	-827.289
Disminución	de Otros activos no financieros no corrientes	de M\$	-539.023
Aumento	de Cuentas por cobrar no corrientes	de M\$	4.962.645
Aumento	de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	de M\$	14.427.864
Disminución	de Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	de M\$	-3.728.146

Disminución de	Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M\$	-1.535.727
Disminución de	Plusvalía	de M\$	-1.249.265
Aumento de	Propiedades, Planta y Equipo	de M\$	11.433.177
Aumento de	Activo por derecho de uso	de M\$	718.423
Disminución de	Propiedad de inversión	de M\$	-101.884
Aumento de	Activos por impuestos diferidos	de M\$	4.430.595

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 10,0%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Disminución de	Otros pasivos financieros corrientes	de M\$	-4.245.997
Aumento de	Pasivos por arrendamientos corriente	de M\$	139.471
Aumento de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M\$	30.137.580
Disminución de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M\$	-5.512.839
Aumento de	Otras provisiones a corto plazo	de M\$	334.857
Disminución de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M\$	-7.085.966
Disminución de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	-3.672.145
Aumento de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M\$	47.225.771

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron un aumento de 18,5%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

Aumento de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M\$	72.820.604
Aumento de	Pasivos por arrendamientos no corriente	de M\$	573.110
Disminución de	Pasivos no corrientes	de M\$	-16.749.640
Aumento de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M\$	1.215.479
Disminución de	Otras provisiones a largo plazo	de M\$	-7.237.728
Aumento de	Pasivo por impuestos diferidos	de M\$	497.106
Disminución de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M\$	-1.893.880
Aumento de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M\$	13.342.549

c) **La variación del patrimonio neto controladora**, correspondiente a un aumento del 10,5%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M\$36.726.116 y la variación positiva en otras reservas por M\$3.800.698 originada principalmente por otras reservas de conversión asociadas a inversiones en filiales cuya moneda funcional es el dólar y una disminución neta de M\$ 6.037.344 por dividendos provisionados y 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.
- El aumento 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 de viviendas sociales DS19).
- El aumento de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corriente 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.
- El aumento de los otros pasivos no financieros no corrientes está explicado principalmente por la recepción de anticipos que serán descontados en los estados de pago del largo plazo del nuevo proyecto adjudicado del ferrocarril a Melipilla.

Índices Financieros

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

Cuadro 4: Índices Financieros

Índices Financieros		30-09-2025	31-12-2024	30-09-2024
Liquidez Corriente (veces)		1,4	1,3	1,3
Razón Ácida (veces)		0,9	0,8	0,9
Razón de Endeudamiento (veces)		2,9	2,8	2,9
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,3	1,2	1,2
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		0,9	1,1	1,0
Deuda Financiera neta / Ebitda anualizado (veces)		2,0	2,3	2,1
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		61,2%	63,0%	61,0%
Pasivos No Corrientes		38,8%	37,0%	39,0%
Margen operacional sobre ingresos		7,4%	9,1%	8,1%
Gastos Administración sobre Ingresos		4,2%	4,3%	4,4%
Margen Ebitda		16,4%	15,0%	14,0%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		4,7%	4,4%	3,7%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		10,6%	14,8%	9,1%
Rentabilidad del Activo (*)		2,8%	3,9%	2,4%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		4,7%	8,7%	5,6%
Retorno de Dividendos por acción (*)		2,7%	5,8%	4,9%
Ganancia por acción	\$	64	78	47
Valor libro de acción	\$	628	569	540
Capital de Trabajo	M\$	231.894.567	152.224.075	169.871.498
EBITDA (*)	M\$	127.703.827	153.319.804	102.182.836
EBITDA anualizado	M\$	178.840.795	153.319.804	144.799.828

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

Definición de principales ratios y cuentas utilizadas para su cálculo:

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

Rentabilidad del activo: Se define como el resultado en términos porcentuales de la división entre el resultado atribuible a los propietarios de la controladora y el total de activos promedio, durante el periodo 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 0,9 veces, y una deuda financiera neta/Ebitda anualizado de 2,0 veces a septiembre de 2025.

Respecto de los pasivos, los estados financieros al 30 de septiembre de 2025 presentan una concentración del 61,2% en el corto plazo, similar al porcentaje del mismo período del ejercicio anterior, que presentaba un 61,0% 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 septiembre de 2025 alcanzó M\$482.686.060, lo que implica un aumento de un 24,9% respecto a septiembre de 2024. De este total, M\$299.156.620, equivalente a un 62,0%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 83,57% de la deuda financiera total al 30 de septiembre de 2025 se encuentra respaldada por proyectos. Por otra parte, la deuda financiera neta en septiembre de 2025 alcanzó los M\$364.395.720 mostrando un incremento del 17,2% respecto del mismo periodo 2024. Este aumento se explica por la mayor actividad en las principales áreas de la Compañía, lo que ha requerido nuevas inversiones en los segmentos de obras civiles, servicios de maquinaria e inmobiliario (Perú y Chile), así como también por el aumento del tipo de cambio.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 7,4% en septiembre de 2025 y un 8,1% en septiembre de 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 septiembre 2024.

El capital de trabajo que a septiembre de 2025 alcanza los M\$231.894.567, y presenta un aumento del 36,5% respecto a septiembre de 2024, donde alcanzó los M\$169.871.498.

El Ebitda a septiembre de 2025 alcanzó los M\$127.703.827, valor que es un 25,0% mayor a los M\$102.182.836 registrados en el mismo período del año anterior. El margen Ebitda fue de 16,4%, superior al 14,0% del 2024.

El Ebitda anualizado (12 meses) medido al 30 de septiembre de 2025 alcanza a M\$178.840.795, superior a su equivalente a septiembre de 2024 que alcanzó M\$144.799.828.

El Backlog de la compañía alcanzó, al 30 de septiembre de 2025, el equivalente a MMUF 38,50 (MMUF 38,8 al 31 de diciembre de 2024) valor que es un 14,1% superior al del mismo periodo de 2024. Al cierre del periodo, el backlog se compone, principalmente, por contratos de Servicios de maquinaria 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	30-09-2025 M\$	30-09-2024 M\$	Variación Septiembre'25 – Septiembre'24	
			M\$	%
Actividades de operación	88.407.483	62.839.844	25.567.639	40,7%
Actividades de Inversión	15.631.138	(3.151.739)	18.782.877	595,9%
Actividades de Financiación	(40.698.738)	(69.984.683)	29.285.945	-41,8%
Flujo neto del periodo	63.339.883	(10.296.578)	73.636.461	715,2%

a) Actividades de operación:

La compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M\$88.407.483 por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2025, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M\$967.335.357, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M\$633.869.371, pagos a y por cuenta de los empleados por M\$230.498.217 y otras salidas de flujo de efectivo netas por actividades de operación de M\$14.560.286.-

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\$23.578.803 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\$15.631.138 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M\$54.238.965 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M\$69.750.333, préstamos a entidades relacionadas por M\$16.884.614, dividendos recibidos por M\$8.527.506 y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$8.476.878.-

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- El principal 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.
- Flujo positivo de dividendos recibidos por sociedades con inversiones principalmente en el extranjero.

c) Actividades de financiación:

El flujo negativo de actividades de financiación por M\$40.698.738 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre, la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M\$144.026.709, el pago de préstamos por M\$106.744.463, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M\$52.462.558, dividendos pagados por M\$14.965.268, intereses pagados por M\$10.886.960; y otras entradas de flujos de efectivo netos por M\$333.802.-

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 septiembre 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	30/09/2025 Total
Ganancia (pérdida)	M\$	M \$	M\$	M \$	M\$	M\$	M\$
Ingresos de Actividades Ordinarias	438.463.624	72.797.484	47.592.779	228.132.152	786.986.039	(6.875.061)	780.110.978
Costo de Ventas	(407.007.120)	(64.623.236)	(49.407.056)	(171.048.099)	(692.085.511)	1.829.311	(690.256.200)
Ganancia Bruta	31.456.504	8.174.248	(1.814.277)	57.084.053	94.900.528	(5.045.750)	89.854.778
Gastos de Administración	(15.969.262)	(7.474.617)	(5.128.119)	(9.010.978)	(37.582.976)	5.162.102	(32.420.874)
Otras Ganancias (Pérdidas)	1.933.444	1.520.702	(1.550)	7.469.677	10.922.273	(116.352)	10.805.921
Ingresos Financieros	3.412.304	440.737	193.018	1.963.690	6.009.749	(2.112.187)	3.897.562
Costos Financieros	(12.687.598)	(1.576.872)	(5.864.592)	(6.926.576)	(27.055.638)	2.112.187	(24.943.451)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	10.164.845	2.786.643	1.698.583	166.150	14.816.221	(172.451)	14.643.770
Diferencias de Cambio	104.667	148.745	(1.846.656)	29.757	(1.563.487)	-	(1.563.487)
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.333.833)	(1.223.029)	(201.472)	680.249	(2.078.085)	-	(2.078.085)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	17.081.071	2.796.557	(12.965.065)	51.456.022	58.368.585	(172.451)	58.196.134
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(1.272.198)	(848.380)	(429.757)	(11.592.932)	(14.143.267)	-	(14.143.267)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	15.808.873	1.948.177	(13.394.822)	39.863.090	44.225.318	(172.451)	44.052.867
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	15.808.873	1.948.177	(13.394.822)	39.863.090	44.225.318	(172.451)	44.052.867
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	8.889.327	1.540.972	(13.394.822)	39.863.090	36.898.567	(172.451)	36.726.116
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	6.919.546	407.205	-	-	7.326.751	-	7.326.751
Ganancia (Pérdida)	15.808.873	1.948.177	(13.394.822)	39.863.090	44.225.318	(172.451)	44.052.867

Estado de resultados	Obras Civiles y Construcciones M\$	Inmobiliario M\$	Proyectos de Inversión M\$	Servicios de Maquinaria M\$	Subtotal M\$	Reclasificaciones y Eliminaciones M\$	30.09.2024 Total M\$
Ganancia (pérdida)							
Ingresos de Actividades Ordinarias	434.551.843	71.431.386	71.959.964	160.822.880	738.766.073	(11.444.788)	727.321.285
Costo de Ventas	(393.317.798)	(63.059.331)	(59.744.827)	(124.603.274)	(640.725.230)	4.083.145	(636.642.085)
Ganancia Bruta	41.234.045	8.372.055	12.215.137	36.219.606	98.040.843	(7.361.643)	90.679.200
Gastos de Administración	(19.185.140)	(7.356.234)	(4.845.708)	(7.856.305)	(39.243.387)	7.477.995	(31.765.392)
Otras Ganancias (Pérdidas)	3.557.572	(103.339)	462.434	7.061.437	10.978.104	(116.352)	10.861.752
Ingresos Financieros	4.753.655	393.255	129.384	2.436.861	7.713.155	(4.766.642)	2.946.513
Costos Financieros	(9.693.350)	(2.636.069)	(7.752.295)	(6.613.653)	(26.695.367)	4.766.642	(21.928.725)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	(8.272.232)	3.073.435	933.243	39.753	(4.225.801)	(38.502)	(4.264.303)
Diferencias de Cambio	211.594	(37.823)	(3.332.970)	17.173	(3.142.026)	-	(3.142.026)
Resultados por Unidades de Reajuste	(7.082)	(882.339)	(1.608.156)	497.279	(2.000.298)	-	(2.000.298)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	12.599.062	822.941	(3.798.931)	31.802.151	41.425.223	(38.502)	41.386.721
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(10.045.354)	1.935.157	501.190	(7.150.843)	(14.759.850)	-	(14.759.850)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuas	2.553.708	2.758.098	(3.297.741)	24.651.308	26.665.373	(38.502)	26.626.871
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	2.553.708	2.758.098	(3.297.741)	24.651.308	26.665.373	(38.502)	26.626.871
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria							
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	3.985.525	2.107.504	(3.297.676)	24.761.469	27.556.822	(478.681)	27.078.141
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	(1.431.817)	650.594	(65)	(110.161)	(891.449)	440.179	(451.270)
Ganancia (Pérdida)	2.553.708	2.758.098	(3.297.741)	24.651.308	26.665.373	(38.502)	26.626.871

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

- c) Ganancia Operacional bruta (incluye consorcios):** En el Cuadro 6 se presenta la distribución de la ganancia operacional bruta por segmento de negocios al 30 de septiembre de 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

30-09-2025	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	31.456.504	8.174.248	(1.814.277)	57.084.053	94.900.528	(5.045.750)	89.854.778
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	10.164.845	2.786.643	1.698.583	166.150	14.816.221	(172.451)	14.643.770
Total Ganancia operacional	41.621.349	10.960.891	(115.694)	57.250.203	109.716.749	(5.218.201)	104.498.548
Participación relativa	37,9%	10,0%	-0,1%	52,2%	100,0%		

30-09-2024	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	41.234.045	8.372.055	12.215.137	36.219.606	98.040.843	(7.361.643)	90.679.200
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	(8.272.232)	3.073.435	933.243	39.753	(4.225.801)	(38.502)	(4.264.303)
Total Ganancia operacional	32.961.813	11.445.490	13.148.380	36.259.359	93.815.042	(7.400.145)	86.414.897
Participación relativa	35,1%	12,2%	14,0%	38,6%	100,0%		

A septiembre 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 52,2% y Obras Civiles con un 37,9%.

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

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

30-09-2025	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	8.889.327	1.540.972	(13.394.822)	39.863.090	36.898.567	(172.451)	36.726.116
Participaciones no controladoras	6.919.546	407.205	-	-	7.326.751	-	7.326.751
Resultado total ganancia (pérdida)	15.808.873	1.948.177	(13.394.822)	39.863.090	44.225.318	(172.451)	44.052.867

Participación relativa sobre resultado controladora	24,1%	4,2%	-36,3%	108,0%	100,0%
Participación relativa resultado total	35,7%	4,4%	-30,3%	90,1%	100,0%

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

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

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

Segmento de Obras Civiles y Construcciones

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



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

Para este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a septiembre de 2025 totalizaron M\$438.463.624, registrando un aumento de 0,9% respecto de igual período del año 2024 que fue de M\$434.551.843, lo que se explica por 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 3,5%, explicado principalmente por sobrecostos en algunos contratos en ejecución.

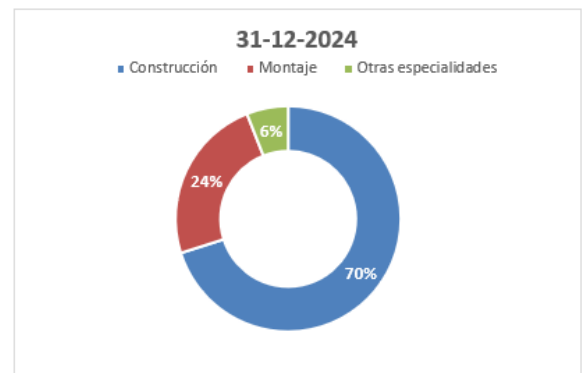
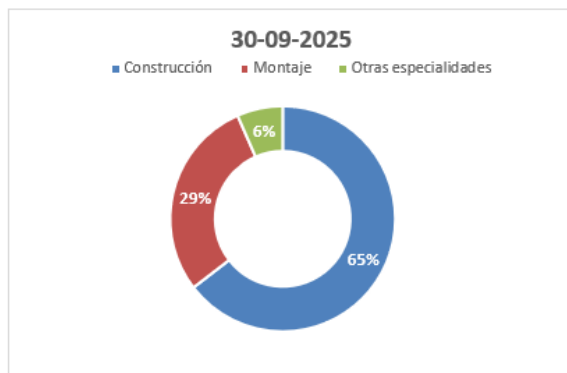
El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M\$41.621.349 a septiembre 2025. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 37,9% sobre el total del consolidado, mayor al porcentaje del año anterior que fue de 35,1% (Ver cuadro 6).

Al 30 de septiembre de 2025, el resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza una utilidad de M\$8.889.327, mayor en un 123,0% respecto al resultado presentado el año anterior que fue de M\$3.985.525 explicado por la finalización de proyectos con sobrecostos. (Ver cuadro 7).

El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de septiembre de 2025 alcanzó a UF 10,75 millones, menor en un 35,1% al backlog en UF de diciembre 2024 que fue de UF 16,55 millones.

Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles

Área de negocios	30-09-2025			31-12-2024
	Duración menor a 12 meses M\$	Duración mayor a 12 meses M\$	TOTAL M\$	TOTAL M\$
Construcción	65.001.846	209.129.058	274.130.904	445.830.844
Montaje	122.550.036	-	122.550.036	152.227.089
Otras especialidades	13.847.994	14.024.588	27.872.582	37.902.502
Total	201.399.876	223.153.646	424.553.522	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 septiembre de 2025 alcanzan a M\$228.132.152, presentando un aumento de 41,9% respecto del año anterior, que fue de M\$160.822.880 y los costos de venta presentan un aumento del 29,0%, respecto a igual periodo del año anterior.

La ganancia operacional bruta de M\$57.250.203, presenta un aumento de 57,9% respecto del mismo período de 2024. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 52,2%, superior a los niveles de porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 38,6% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M\$39.863.090, ha experimentado un aumento del 61,0% respecto de igual periodo del año anterior, que fue M\$24.761.469, representando una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a septiembre 2025 y 2024 (Ver cuadro 7).

La mayor actividad del segmento de Servicios de Maquinaria le permite mostrar un buen desempeño, cerrando el tercer trimestre de 2025 con un aumento de ingresos y de 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, como parte recurrente del negocio, le permitieron generar un aumento de 61,0% en la utilidad final.

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

Segmento de Desarrollo Inmobiliario

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



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

En este segmento los ingresos por actividades ordinarias a septiembre de 2025 totalizaron M\$72.797.484, registrando un aumento de 1,9% respecto a igual período de 2024, que fue de M\$71.431.386. Así también, los costos han aumentado un 2,5%.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M\$10.960.891, presentando una disminución de un 4,2% respecto al mismo período del año anterior. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 10,0% en septiembre de 2025 y 12,2% en septiembre de 2024 (Ver cuadro 6).

Comercialmente, el Segmento Inmobiliario mantiene comportamientos distintos en Chile y en Perú. En Besco (Perú) se mantienen muy activas las ventas comerciales y los resultados de la filial se explican como parte del ciclo del negocio, que muestra los resultados en la medida que se va haciendo entrega de las unidades durante el año. Respecto de la situación en Chile, los niveles de venta han aumentado levemente debido a los beneficios que se han dado a los compradores, como el acceso al subsidio de la tasa para viviendas nuevas, sin embargo, la situación económica del país sigue generando dificultades en el acceso al crédito de los compradores. Por el contrario, los proyectos DS19 que nuestra filial está desarrollando en Chile han tenido buenos resultados.

El segmento muestra una utilidad neta de los propietarios de la controladora por M\$1.540.972, que se compara con la utilidad de M\$2.107.504 presentada al periodo anterior, representando una disminución de la utilidad del 26,9% (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 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.



Existen 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 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.

Besalco Concesiones, muestra una leve mejora en la operación de estacionamientos tanto en Santiago como en Viña del Mar, aunque no alcanza a neutralizar el menor resultado no operacional de sus coligadas y los efectos negativos dada la alta corrección monetaria generada por los pasivos denominados en UF.

Por 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 principalmente por la tramitación de permisos asociados a estos, que han afectado los plazos de termino y, por ese efecto, los costos de construcción además de 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\$47.592.779, registrando una disminución del 33,8% respecto del año anterior a igual fecha, que fue de M\$71.959.964 y una disminución en los costos del 17,3%. 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 pérdida operacional bruta total de M\$115.694 al 30 de septiembre de 2025. El año anterior había presentado una ganancia operacional de M\$13.148.380. (Ver cuadro 6).

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presenta una pérdida en este segmento a septiembre de 2025 de M\$13.394.822 que es mayor a la pérdida de M\$3.297.676 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



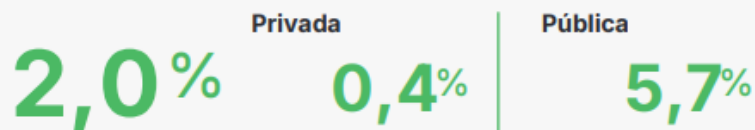
Representa cerca de dos tercios de la inversión en construcción.



Vivienda



Explica cerca de un tercio de la inversión en construcción.



Construcción



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

4,0%

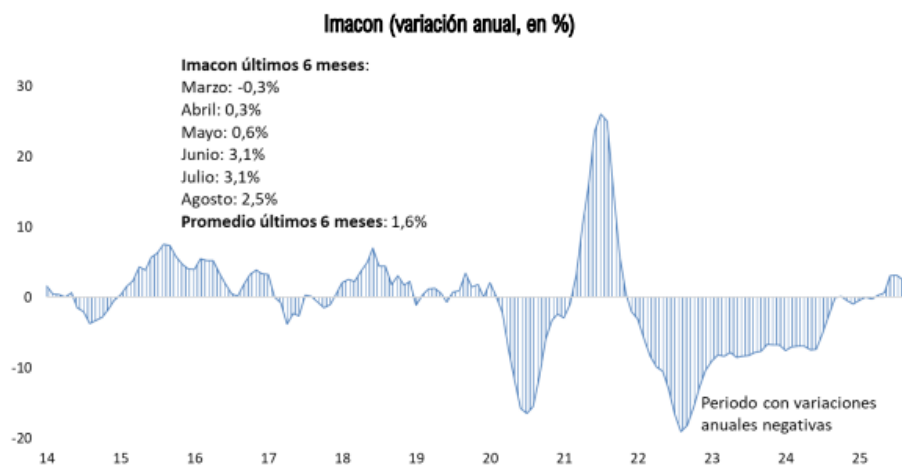
En 2025, el débil punto de partida de la inversión sectorial en el primer trimestre (-0,6% anual) será compensado en el segundo semestre por un mayor dinamismo en los sectores de minería y energía. En este contexto, se mantiene el rango de crecimiento anual proyectado hace tres meses, entre 3% y 5%. No obstante, el rubro inmobiliario sigue rezagado frente a la infraestructura.*

REPORTE MENSUAL DE LA CONSTRUCCIÓN: AGOSTO 2025 (Cámara Chilena de la Construcción).

ACTIVIDAD SECTORIAL1

La versión más reciente del Índice Mensual de Actividad de la Construcción (Imacon), elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), indica que en agosto la actividad del sector registró un crecimiento de 2,5% en comparación con el mismo mes del año anterior. Desde una perspectiva macroeconómica, este resultado se explica, en parte, por un efecto de menor base de comparación, dado que en agosto de 2024 el indicador había retrocedido 2,6% anual, reflejando la persistencia de factores que aún limitan el ritmo de recuperación de la inversión sectorial.

En particular, la demanda interna vinculada al sector se mantiene débil, aunque muestra una contracción menos pronunciada que la observada en 2024. Paralelamente, el tipo de cambio continúa ejerciendo un efecto adverso sobre los costos de producción, manteniendo elevados los precios de los insumos importados utilizados en la fabricación local de materiales de construcción. Adicionalmente, factores propios del sector, como los costos asociados a la burocracia en los procesos constructivos del país, también restringen el ritmo de su normalización.



El resultado de agosto se explica principalmente por el aumento en las ventas de materiales de construcción, tanto al por menor como al por mayor, junto con el mayor consumo aparente de cemento. En contraste, el empleo sectorial – especialmente relevante en las obras de edificación–, cayó 2,6% anual, acumulando así seis meses consecutivos de retrocesos. En agosto se registró uno de los menores niveles de ocupados del año, 17.000 empleos menos que lo observado doce meses atrás.

La superficie autorizada para edificación, medida como un promedio móvil de doce meses con el fin de reflejar de mejor manera su evolución tendencial, registró en el mes su segundo incremento consecutivo, luego de 36 meses continuos con cifras negativas. Si bien este

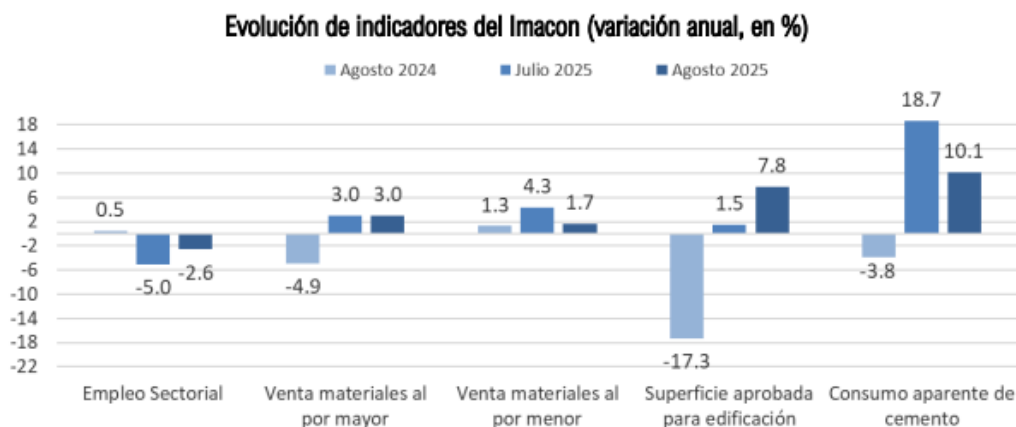
comportamiento aún es preliminar, podría representar una señal incipiente de estabilización en la tendencia negativa de las solicitudes de permisos de edificación observada en los últimos años. De mantenerse este desempeño durante el resto del presente año y en 2026, podría comenzar a reflejarse en dichas solicitudes el impacto esperado de la reciente política orientada a reducir las tasas hipotecarias.

En el período enero–agosto de este año se autorizó la construcción de 41.598 viviendas, lo que representa una caída de 5,6% respecto de las 44.086 unidades aprobadas en igual lapso de 2024 y de 52,1% en relación con el promedio del período 2000–2024 (86.767 unidades).

El efecto combinado de múltiples factores ha condicionado la situación del mercado inmobiliario, en donde destaca el incremento de costos laborales, las dificultades de acceso al financiamiento y los gastos asociados a la burocracia en los procesos de ejecución de obras habitacionales. A su vez, la demanda por viviendas también se ha visto resentida por mayores exigencias para acceder al crédito hipotecario, coherente con el aumento de tasas de interés y mayor nivel de desempleo. En conjunto, estos elementos han reducido los incentivos para iniciar nuevas iniciativas inmobiliarias.

Por su parte, la reciente implementación de la política de subsidio a la tasa hipotecaria, orientada a un segmento de precio relevante de la demanda habitacional (viviendas de hasta 4.000 UF), ha impulsado una respuesta significativa en el mercado. A mediados de agosto el sistema bancario había recibido 14.957 solicitudes (\$1,5 billones), de las cuales 56,3% habrían sido aprobadas, 39,5% se encontraban en evaluación y 4,2% fueron rechazados por criterios internos de los bancos (ABIF).

De esta manera, de sostenerse este ritmo, y en la medida en que se consolide una mejora en las expectativas económicas de empresarios y consumidores, podría anticiparse una moderación en la caída de las solicitudes de permisos de construcción.



- **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 backlog 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 16,3% del total de activos consolidados de Besalco al 30 de septiembre 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 septiembre 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 30-09-2025	Moneda Nacional		Moneda Extranjera		Total	
	M\$	%	M\$	%	M\$	%
Ingresos de actividades ordinarias	677.758.455	86,88	102.352.523	13,12	780.110.978	100,0
Costo de ventas	(601.587.893)	87,15	(88.668.307)	12,85	(690.256.200)	100,0
Ganancia bruta	76.170.562	84,77	13.684.216	15,23	89.854.778	100,0

ANEXO 1

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

a) Información sobre la oferta actual y oferta potencial

Cuadro 9: Oferta actual y potencial

Inmueble (Proyectos propios)	30-09-2025				30-09-2024	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:						
Casas	19.525.299	95	42.107.497	500	6.252.376	15
Departamentos	33.129.290	129	75.164.883	826	36.337.327	135
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	2.179.530	39	72.587.502	868	3.793.090	63
Total	54.834.119	263	189.859.882	2.194	46.382.793	213

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.

Para el mercado nacional, la oferta actual o stock disponible, se presenta con un aumento en monto y unidades de las casas y una leve disminución en montos y unidades de los departamentos, comparados con igual periodo del año anterior.

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.

b) Información sobre potencial oferta futura

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

Cuadro 10: Permisos de edificación para futuros proyectos

Permisos en Metros Cuadrados Proyectos propios	30-09-2025 Mts2	30-09-2024 Mts2
Nacional:		
Casas	-	26.786
Departamentos	-	-
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	210.192	253.874
Total	210.192	280.661

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

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

Cuadro 11: Backlog de proyectos en ejecución

Backlog M\$ Proyectos Propios	30-09-2025 M\$	30-09-2024 M\$
Nacional:		
Casas	14.996.421	15.215.464
Departamentos	35.128.712	1.245.175
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	35.639.874	44.623.607
Total	85.765.007	61.084.246

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. Este incremento se debe a nuevos proyectos incorporados este año, asociados a viviendas sociales.

A nivel internacional se presenta una disminución del 20,1% en base a los proyectos de departamentos a desarrollar en Perú del año anterior, y representando un 41,6% 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	30-09-2025		30-09-2024	
		M\$	Unidades	M\$	Unidades
Nacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	7.587.439	86	823.968	8
	4.001 - 6.000	171.628	1	-	-
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	493.557	1	2.708.088	6
Departamentos	1.001 - 2.000	4.323.076	49	-	-
	2.001 - 4.000	1.857.431	16	1.524.459	11
	4.001 - 6.000	4.372.132	25	2.384.536	16
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	3.615.877	7	14.225.105	25
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	338.673	-	2.400.208	-
Sub total		22.759.813	185	24.066.365	66
Internacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	28.867.815	385	40.083.503	695
	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	21.169.856	-	7.281.518	-
Subtotal		50.037.671	385	47.365.021	695
Total		72.797.484	570	71.431.386	761

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

ii) Montos y unidades prometadas y desistidas:

Cuadro 13: Unidades prometadas y desistidas

Nacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2025				30-09-2024			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	5.051.439	20	2.965.412	11	4.358.258	26	2.707.676	5
Departamentos	13.955.137	76	1.834.385	15	32.313.098	219	75.478	7
Total	19.006.576	96	4.799.797	26	36.671.356	245	2.783.154	12

Internacional:								
Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2025				30-09-2024			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades	M\$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	45.977.035	607	21.760.232	291	68.501.777	1.063	34.636.511	542
Total	45.977.035	607	21.760.232	291	68.501.777	1.063	34.636.511	542

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

A nivel nacional, las unidades prometadas de las casas 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 30-09-2025	Meses para agotar stock al 30-09-2024
Nacional:		
Casas	15,0	22,5
Departamentos	18,4	57,9
Internacional:		
Departamentos	0,7	0,5

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 30-09-2025	Meses para agotar stock al 30-09-2024
Internacional:		
Departamentos	2,9	0,4

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 en unidades 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 0,4 en 2024 a un 2,9 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					30-09-2025					Meses para agotar Stock					30-09-2024				
Proyectos Propios										Proyectos Propios									
Nacional										Nacional									
Ventas Casas (Unidades)										Ventas Casas (Unidades)									
Unidades en Stock				95	Unidades en Stock				15	Unidades en Stock				15	Unidades en Stock				15
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	10	6	3	19	Ventas mensuales	1	1	0	2	Ventas mensuales	1	1	0	2	Ventas mensuales	1	1	0	2
Promedio				6,3	Promedio				0,7	Promedio				0,7	Promedio				0,7
Meses para agotar stock				15,0	Meses para agotar stock					Meses para agotar stock				22,5	Meses para agotar stock				
Nacional										Nacional									
Ventas Departamentos (Unidades)										Ventas Departamentos (Unidades)									
Unidades en Stock				129	Unidades en Stock				135	Unidades en Stock				135	Unidades en Stock				135
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	12	5	4	21	Ventas mensuales	4	0	3	7	Ventas mensuales	4	0	3	7	Ventas mensuales	4	0	3	7
Promedio				7,0	Promedio				2,3	Promedio				2,3	Promedio				2,3
Meses para agotar stock				18,4	Meses para agotar stock					Meses para agotar stock				57,9	Meses para agotar stock				
Internacional										Internacional									
Ventas Departamentos (Unidades)										Ventas Departamentos (Unidades)									
Unidades en Stock				39	Unidades en Stock				63	Unidades en Stock				63	Unidades en Stock				63
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	15	133	32	180	Ventas mensuales	201	121	89	411	Ventas mensuales	201	121	89	411	Ventas mensuales	201	121	89	411
Promedio				60,0	Promedio				137,0	Promedio				137,0	Promedio				137,0
Meses para agotar stock				0,7	Meses para agotar stock					Meses para agotar stock				0,5	Meses para agotar stock				
Proyectos a través de Sociedades o Consorcios										Proyectos a través de Sociedades o Consorcios									
Internacional										Internacional									
Ventas Departamentos (Unidades)										Ventas Departamentos (Unidades)									
Unidades en Stock				88	Unidades en Stock				18	Unidades en Stock				18	Unidades en Stock				18
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre	Total Ventas último trimestre	jul-24	ago-24	sept-24	Total Trimestre
Ventas mensuales	15	14	61	90	Ventas mensuales	80	17	43	140	Ventas mensuales	80	17	43	140	Ventas mensuales	80	17	43	140
Promedio				30,0	Promedio				46,7	Promedio				46,7	Promedio				46,7
Unidades en Stock				88	Unidades en Stock					Unidades en Stock					Unidades en Stock				
Meses para agotar stock					Meses para agotar stock					Meses para agotar stock				0,4	Meses para agotar stock				

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 30-09-2025	Velocidad de ventas al 30-09-2024
Nacional:		
Casas	0,1	0,1
Departamentos	0,1	0,1
Internacional:		
Departamentos	6,7	6,1

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 30-09-2025	Velocidad de ventas al 30-09-2024
Internacional:		
Departamentos	1,0	9,7

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 y departamentos se han mantenido los índices en torno al 0,1, al igual que el mismo periodo del año anterior.

A nivel internacional los departamentos de proyectos propios han experimentado un leve aumento en el índice debido 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 último trimestre, respecto al mismo periodo del año anterior.

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

Velocidad de Ventas	30-09-2025
----------------------------	-------------------

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

Proyectos Propios

Proyectos Propios

Nacional				
Ventas Casas (M\$)				
Stock Disponible				19.525.299
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	906.179	473.445	637.971	2.017.595
Velocidad de ventas				0,1

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

Nacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				33.129.290
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	1.880.573	624.920	1.368.088	3.873.581
Velocidad de ventas				0,1

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

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				2.179.530
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	913.104	11.125.197	2.516.949	14.555.251
Velocidad de ventas				6,7

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

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios
--

Internacional				
Ventas Departamentos (M\$)				
Stock Disponible				6.138.109
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	963.320	906.105	4.522.992	6.392.416
Velocidad de ventas				1,0

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



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