Análisis Razonado
Besalco S.A. y Filiales
Al 30 de septiembre de 2026



BESALCO 80 años
APORTANDO AL DESARROLLO DESDE 1944

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.

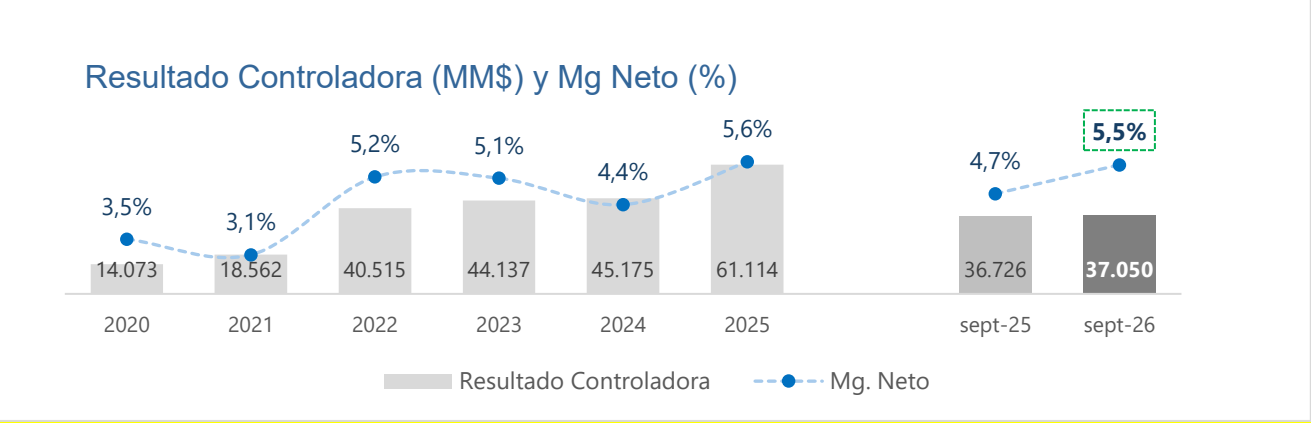
Contenido

RESUMEN EJECUTIVO....4
RESEÑA DEL NEGOCIO....10
ESTADO DE RESULTADOS....11
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA....14
Activos:....14
Pasivos:....15
Índices Financieros....18
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO....22
ANÁLISIS POR SEGMENTO DE NEGOCIOS....25
Visión general de los resultados por segmento....25
Segmento de Obras Civiles y Construcciones....29
Segmento de Servicios de Maquinaria....30
Segmento de Desarrollo Inmobiliario....33
Segmento de Proyectos de Inversión....35
ANÁLISIS DE MERCADO....37
ANEXO 1....43

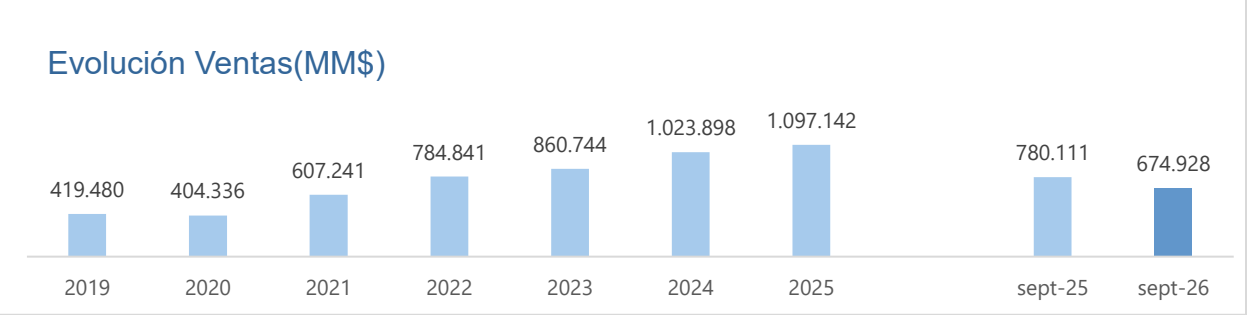
RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis corresponde al período terminado el 30 de septiembre de 2026, el que se compara con el mismo período del año 2025. Ambos se presentan bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).

Al cierre del tercer trimestre la Compañía presenta una mejora sostenida en sus niveles de rentabilidad con una utilidad neta atribuible a la controladora que alcanzó los M$37.050.361, aumentando un 0,9% respecto de igual período de 2025, mientras que el margen neto sobre ingresos se elevó a 5,5%, comparado con 4,7% del año anterior. Esta expansión de la rentabilidad se sustenta en el creciente desempeño del segmento Inmobiliario y en la sólida contribución del segmento de Servicios de Maquinarias. Lo anterior en un contexto temporal de menores inversiones materializadas en el sector minero, así como en obras civiles, tanto públicas como privadas.

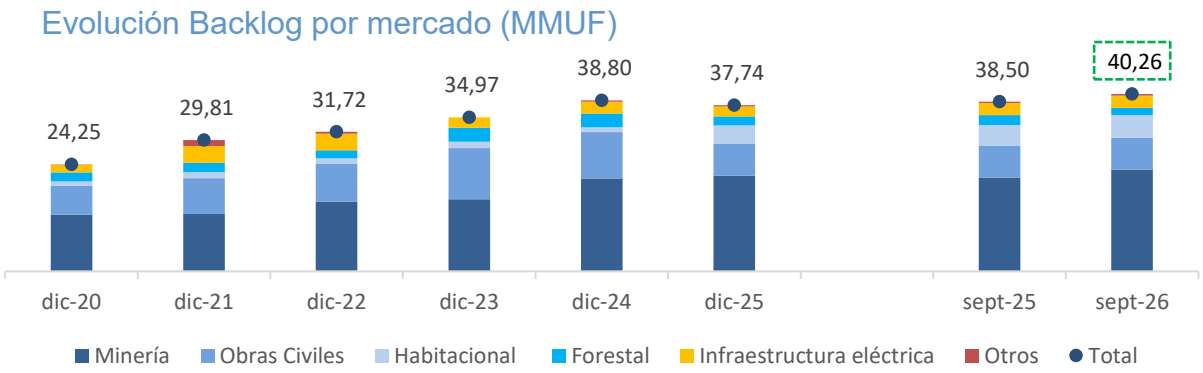


Por su parte, los ingresos por actividades ordinarias consolidados a septiembre de 2026 alcanzaron los M$674.927.661, cifra inferior en un 13,5% a la registrada en igual fecha del año anterior. La baja se concentra en Obras Civiles y responde, tal como la Compañía anticipó para 2026, al rezago en la materialización de nuevas inversiones. En contraste, los demás segmentos aumentaron sus ingresos: Servicios de Maquinarias (+16,6%), Inmobiliario (+54,0%) y Proyectos de Inversión (+23,5%).



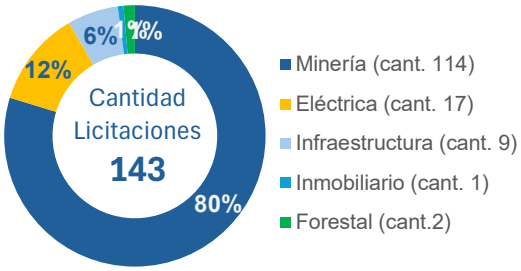
Respecto del EBITDA, a septiembre de 2026 éste alcanzó los M$125.420.509, lo que representa una disminución de 1,8% respecto del año anterior, que fue de M$127.703.827, con un margen ebitda de 18,6% superior al 16,4% obtenido en 2025. El Ebitda anualizado a septiembre 2026 alcanzó los M$180.808.667. Este resultado obedece, principalmente, al dinamismo de los segmentos de servicios de maquinaria, impulsados por contratos vinculados a la industria minera y por la recuperación del negocio inmobiliario en Chile y la mayor actividad en Perú.

En cuanto al backlog, al cierre de septiembre 2026 éste alcanzó 40,26 millones de UF, registrando un incremento de un 4,6% en comparación con igual periodo del año anterior, manteniéndose en niveles históricos. Su composición refleja, principalmente, los mayores niveles de actividad asociados a los segmentos de desarrollo inmobiliario, tanto en Chile como en Perú, y servicios de maquinarias, donde tienen relevancia los contratos vinculados a la operación. De esta forma, la minería mantiene una participación significativa y transversal en la cartera de proyectos, representando el 57% del backlog total. Por su parte, el backlog del segmento de Obras Civiles registró una disminución de 15,8%, respecto de septiembre-25, como consecuencia de los menores niveles de inversión en el sector.

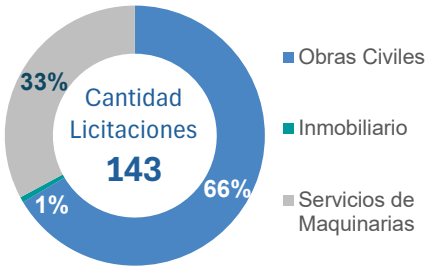


Respecto del mercado futuro, cabe destacar que se visualiza altamente dinámico, con proyectos en las distintas etapas de licitación y pre licitación. Los estudios de proyectos en estas etapas alcanzan aproximadamente los MMUF196, registrando un crecimiento de un 31% respecto de igual fecha del año anterior. De esta cartera, un 80% corresponde a iniciativas vinculadas al sector minero, el que está siendo abordado a través de los distintos segmentos de negocio de la Compañía, destacándose la relevancia en las licitaciones asociadas al segmento de Obras Civiles.

Licitaciones presentadas, en estudio y futuras por mercado



Licitaciones presentadas, en estudio y futuras por segmento



Los indicadores financieros se mantienen sólidos, y presentan una mejora respecto de períodos anteriores, consolidando una robusta posición financiera. Al cierre de septiembre de 2026, la Compañía registró una razón de liquidez corriente de 1,3 veces (con un capital de trabajo de M$197.494.146), una razón ácida de 0,8 veces, una razón de deuda financiera neta/patrimonio de 1,0 veces y una deuda financiera neta/Ebitda anualizada de 2,3 veces. Estos niveles reflejan una adecuada capacidad para cumplir con los compromisos financieros, respaldar el desarrollo de las operaciones y capturar oportunidades de crecimiento, contribuyendo a la ejecución de una estrategia rentable y sostenible en el tiempo.

Besalco mantiene la mejor clasificación de riesgo del sector construcción e inmobiliario en Chile: A+/Estable por ICR (Moody's) y A con tendencia Favorable por Humphreys. Los indicadores del trimestre refuerzan esta posición: el endeudamiento mejoró respecto al trimestre anterior junto con niveles de liquidez que se mantienen holgados, lo que entrega a la Compañía flexibilidad financiera para acompañar su crecimiento.

En consecuencia, la Compañía mantiene una trayectoria favorable de crecimiento de resultados y mejora sostenida de sus niveles de rentabilidad, apoyada en sólidos niveles de backlog y una amplia cartera de licitaciones en las distintas etapas de estudios y desarrollo. Esta base operacional, sumada a una sólida posición financiera, permite abordar con confianza las oportunidades de inversión que ofrece el mercado. Adicionalmente, las diferentes reformas recientemente promulgadas generan condiciones más favorables para el desarrollo de nuevos proyectos e inversiones, constituyendo un factor adicional de impulso para la materialización de la relevante cartera de negocios de la Compañía y sus perspectivas de crecimiento futuro.

Respecto a cada uno de los segmentos de negocio, es importante destacar que en el periodo 2026 se efectuaron modificaciones que dicen relación con la forma de presentar la información de los segmentos, consistentes con la forma en que la administración evalúa los negocios.

En línea con lo anterior, el reordenamiento del negocio de Energía realizado el año 2025, contempló el traspaso de las centrales de generación a la filial Besalco Inversiones, por lo que la actividad de Besalco Energía quedó concentrada en la construcción de obras de infraestructura eléctrica, lo que se encuentra mejor representado en el segmento de obras civiles y no en el segmento de inversiones como se presentaba anteriormente.

Adicionalmente, se realizaron otros ajustes de menor impacto detallados más adelante, los cuales están incluidos en el presente análisis tanto para el año en curso como para el comparativo con el año anterior.

A continuación, los hechos más relevantes por cada segmento de negocio:

- **Obras Civiles:** el segmento presentó una disminución en su nivel de actividad, reflejada en una caída del 40,0% de los ingresos respecto del año anterior, acompañada también de una reducción de los costos operacionales de un 39,1%. Esta menor actividad responde al rezago en adjudicaciones, cuyos efectos se habían anticipado para este periodo. Cabe destacar que la menor actividad operacional se ha visto compensada, en parte, por una importante disminución del costo financiero del segmento y, en menor medida, por una disminución en los gastos de administración, explicado por los menores niveles de actividad. Como resultado, las filiales que participan del segmento registraron una pérdida atribuible a la controladora de M$1.933.888, que representa una mejora respecto al resultado de septiembre 2025 donde se alcanzó una pérdida de M$2.891.831.

- **Servicios de Maquinaria**: El segmento continúa mostrando un favorable desempeño operacional, alcanzando al cierre del tercer trimestre de 2026 un aumento de 16,6% en los ingresos respecto del mismo período del año anterior. Esta evolución responde tanto a la adjudicación de nuevos contratos como al crecimiento de los contratos vigentes, en un contexto de dinamismo de la industria minera. La utilidad neta alcanzó M$34.932.250 al cierre de septiembre de 2026, un 9,1% inferior a la registrada en igual período del año anterior, principalmente, por menores ventas de activos fijos, una reducción en los volúmenes de contratos de corto plazo y efectos climáticos ocurridos del trimestre. Estos efectos son parcialmente compensados por el crecimiento y fortaleza del negocio recurrente asociado a contratos de largo plazo.

- **Inmobiliario:** Al cierre de septiembre 2026, el segmento registró un sólido desempeño operacional, reflejado en un incremento en un 54,1% en los ingresos del segmento y un 44,1% de los costos de venta, ambos respecto de septiembre de 2025. El resultado del segmento alcanzó una utilidad de M$6.169.776, valor que se compara favorablemente con la utilidad de M$1.328.036 presentada el mismo periodo del año anterior. En Chile, este segmento, presenta una recuperación de la actividad que se refleja en la materialización de las escrituraciones de las ventas comerciales de periodos anteriores, especialmente en el negocio de las viviendas con subsidio. Por su parte, la actividad comercial en Perú mantiene su dinamismo, con niveles de ventas estables y mayores volúmenes de entregas inmobiliarias, lo que contribuyó a una mejora en los resultados del tercer trimestre. Lo anterior, en un contexto en que los mayores volúmenes de entregas se concentran habitualmente en el último trimestre de cada año.

- **Proyectos de Inversión:** Al cierre de septiembre 2026, el segmento muestra un incremento en los ingresos del 23,5%. No obstante, el aumento en los costos de venta de un 43,5%, principalmente dado por un reconocimiento de mayores costos

en la generación, respecto del mismo periodo del año anterior, impactaron negativamente el resultado del segmento. Como consecuencia, se registró una pérdida de M$2.080.704, que se compara con una utilidad de M$12.151 al mismo período del año 2025. Este resultado se explica, mayormente, por menores resultados de generación de energía, derivadas de condiciones hidrológicas menos favorables y por el un menor desempeño de las sociedades coligadas asociadas a proyectos de concesión durante este periodo. Cabe señalar que este segmento incorpora el negocio de concesiones, generación eléctrica y renta inmobiliaria, lo que forma parte de las modificaciones a la presentación de la información de los segmentos, descrita anteriormente.

En resumen, la estrategia de diversificación de Besalco, su visión de largo plazo y el foco permanente en nuestros clientes, las personas y la seguridad han permitido a la Compañía enfrentar con éxito escenarios desafiantes, fortalecer la confianza de sus grupos de interés y generar valor de manera consistente y sostenible. Esta fortaleza se ve reflejada en una sólida posición financiera, una importante cartera de proyectos y licitaciones en distintas etapas de desarrollo y perspectivas favorables para continuar impulsando el crecimiento durante los próximos años.

RESEÑA DEL NEGOCIO

Besalco S.A. nace de la transformación de la Sociedad de responsabilidad limitada “Sanz, Bezanilla y Salinas Limitada”, constituida en Santiago de Chile por escritura pública de fecha 27 de mayo de 1944. Es una empresa líder en la ejecución de proyectos de inversión, infraestructura, y operación de actividades productivas. Para lo anterior, cuenta con 9 filiales especializadas, las que a su vez se agrupan en los siguientes cuatro segmentos: Obras Civiles, Servicios de Maquinaria, Inmobiliario, y Proyectos de Inversión, negocios que desarrolla en Chile y Perú.

Besalco fue fundada el año 1944 y más tarde, el año 1998 inició su desarrollo en Perú.

En el año 1995 la Compañía se constituyó como una sociedad anónima abierta, sus valores se transan en bolsa desde ese año, siendo la primera empresa del sector que ingresó al mercado accionario. Luego se posiciona como una empresa pionera al participar en las primeras concesiones viales chilenas.

En el año 2000 Besalco se reorganizó creando 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 de 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 **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 edificios de renta inmobiliaria y proyectos de transmisión y generación de energías renovables.

Durante estos 82 años de existencia la empresa ha tenido muchos éxitos y satisfacciones, pero también ha tenido que enfrentar algunas dificultades e innumerables desafíos, 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 2026 y 2025.

Cuadro 1: Estado de Resultados Integrales

Estado de Resultados	30-09-2026	30-09-2025	Variación Septiembre - Septiembre	
	M$	M$	M$	%
Ingreso de actividades ordinarias	674.927.661	780.110.978	(105.183.317)	-13,5%
Costo de Ventas	(585.918.112)	(690.256.200)	104.338.088	-15,1%
Ganancia bruta	89.009.549	89.854.778	(845.229)	-0,9%
Gasto de administración	(31.882.890)	(32.420.874)	537.984	-1,7%
Ingresos financieros	2.909.057	3.897.562	(988.505)	-25,4%
Costos financieros	(20.948.039)	(24.943.451)	3.995.412	-16,0%
Otras ganancias o (pérdidas)	16.667.701	21.808.119	(5.140.418)	-23,6%
Resultado antes de impuesto	55.755.378	58.196.134	(2.440.756)	-4,2%
Impuesto	(16.392.243)	(14.143.267)	(2.248.976)	15,9%
Resultado total	**39.363.135**	**44.052.867**	**(4.689.732)**	**-10,6%**
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	37.050.361	36.726.116	324.245	0,9%
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	2.312.774	7.326.751	(5.013.977)	-68,4%
Ganancia (pérdida)	**39.363.135**	**44.052.867**	**(4.689.732)**	**-10,6%**

Cuadro 2: Indicadores de Rentabilidad y Eficiencia Operacional

Índices de Rentabilidad	30-09-2026	30-09-2025
Estado de Resultados:		
Rentabilidad ganancia bruta sobre los ingresos	*13,2%*	*11,5%*
Porcentaje gastos de administración sobre los ingresos	*4,7%*	*4,2%*
Porcentaje del margen operacional sobre ingresos	*8,5%*	*7,4%*
Rentabilidad del resultado total del periodo sobre los ingresos	*5,8%*	*5,6%*
Atribuible a los propietarios de la Controladora:		
Rentabilidad del resultado sobre los ingresos	*5,5%*	*4,7%*
Rentabilidad del resultado sobre el Patrimonio promedio	*9,6%*	*10,6%*

El resultado atribuible a los propietarios de la controladora a septiembre de 2026 fue de M$37.050.361, valor que es mayor en un 0,9% a los M$36.726.116 del cierre de septiembre de 2025. Dicho resultado, en base al monto atribuible a los propietarios de la controladora, corresponde a una rentabilidad del 5,5% sobre los ingresos y un retorno del período sobre el patrimonio promedio de 9,6%.

El total de ingresos de actividades ordinarias alcanzó los M$674.927.661, mostrando una disminución del 13,5% respecto del mismo período del año anterior, al tiempo que los

costos de venta disminuyeron en 15,1%. La ganancia bruta muestra una disminución equivalente a un 0,9%.
Los gastos de administración, medidos como porcentaje sobre los ingresos, representaron un 4,7% a septiembre de 2026 y un 4,2% a septiembre de 2025.

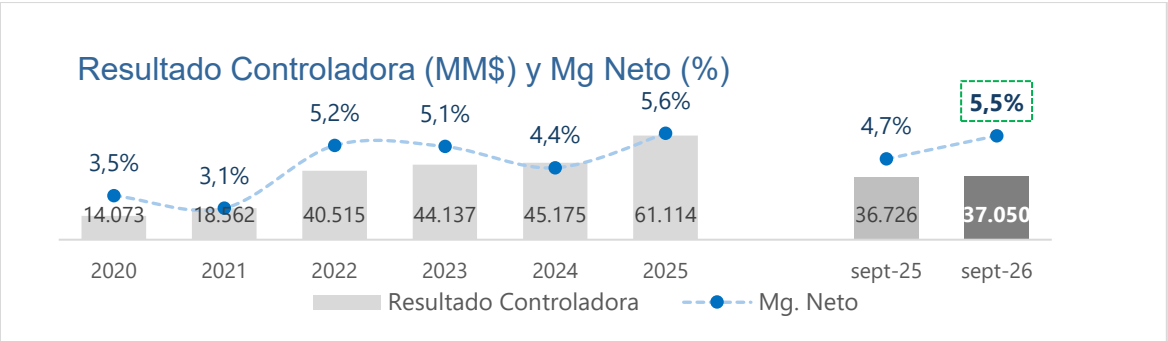
Hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- El resultado del periodo se explica por la diversificación de las áreas de negocio de la Compañía. El crecimiento del segmento Inmobiliario y el alto nivel de actividad del segmento Servicios de Maquinaria, vinculado a la operación de la industria minera, compensaron la menor actividad de Obras Civiles, permitiendo que la utilidad atribuible a la controladora aumentara a pesar de una disminución de los ingresos. 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 permitido 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 2026 alcanzaron los M$674.927.661 y mostraron una disminución del 13,5% respecto del valor a septiembre del año 2025. Los ingresos por venta obtenidos se deben a los altos niveles de actividad en los segmentos de Maquinarias, con especial énfasis en el sector minero y el sector Inmobiliario, por mayores escrituraciones en Chile y entregas en Perú. Sin embargo, se presentan contrariamente menores niveles de actividad en el segmento de Obras Civiles.

- Los buenos resultados consolidados del periodo se han visto afectados por los resultados del segmento de Proyectos de Inversión y Obras Civiles. Sin embargo, a pesar de esto, las utilidades atribuibles a la participación de la controladora alcanzan a M$37.050.361 y representa un incremento del 0,9% respecto al resultado del mismo periodo del año anterior.

- Esta mayor utilidad está generada por un buen desempeño y resultados operacionales, acompañados de un importante incremento en otras ganancias asociadas a mejores resultados presentados por las inversiones desarrolladas en sociedades coligadas y consorcios (consorcio Valko-OHL-Besalco) como parte habitual del negocio, menores costos financieros y la utilidad generada en la venta de activos fijos como parte de la estrategia de renovación de maquinarias.


Resultado Controladora (MM$) y Mg Neto (%)
3,5%
3,1%
5,2%
5,1%
4,4%
5,6%
4,7%
5,5%
14.073
18.362
40.515
44.137
45.175
61.114
36.726
37.050
2020
2021
2022
2023
2024
2025
sept-25
sept-26
Resultado Controladora
Mg. Neto

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

En el Cuadro 3 se presenta un resumen comparativo de los Estados de Situación Financiera al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025.

Cuadro 3: Estado de Situación Financiera

Estado de Situación Financiera	30-09-2026	31-12-2025	Variación Septiembre´26 - Diciembre´25	
	M$	M$	M$	%
Activos Corrientes	813.136.932	858.623.235	(45.486.303)	-5,3%
Activos No Corrientes	660.616.674	577.728.306	82.888.368	14,3%
Total Activos	**1.473.753.606**	**1.436.351.541**	**37.402.065**	**2,6%**
Pasivos Corrientes	615.642.786	619.308.753	(3.665.967)	-0,6%
Pasivos No Corrientes	438.318.706	430.804.429	7.514.277	1,7%
Total Pasivos	1.053.961.492	1.050.113.182	**3.848.310**	0,4%
Patrimonio Neto Controladora	404.124.790	367.955.477	36.169.313	9,8%
Patrimonio Neto Participaciones No Controladoras	15.667.324	18.282.882	(2.615.558)	-14,3%
Total Pasivos y Patrimonio	**1.473.753.606**	**1.436.351.541**	**37.402.065**	**2,6%**

Las principales variaciones entre el 30 de septiembre de 2026 y el 31 de diciembre de 2025, de los componentes del estado de situación financiera resumido, se presentan a continuación:

Activos:

a) **Los Activos Corrientes** muestran una disminución de un 5,3% respecto del saldo a diciembre de 2025, que se explica principalmente por los cambios en los siguientes rubros:

Disminución	de	Efectivo y Equivalentes al Efectivo	de M$	-19.365.664
Disminución	de	Otros activos financieros corrientes	de M$	-407.653
Aumento	de	Otros Activos No Financieros, Corriente	de M$	3.738.510
Disminución	de	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	de M$	-39.964.473
Disminución	de	Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	de M$	-6.080.065
Aumento	de	Inventarios	de M$	23.176.889
Disminución	de	Activos por impuestos corrientes	de M$	-3.203.139
Disminución	de	Activos clasificados como mantenidos para la venta	de M$	-3.380.708

b) **Los Activos No Corrientes** presentan un aumento del 14,3%, que se explica principalmente por los efectos compensados de cambios en los siguientes rubros:

Aumento	de	Otros activos financieros no corrientes	de M$	987.698
Aumento	de	Otros activos no financieros no corrientes	de M$	673.313
Disminución	de	Cuentas por cobrar no corrientes	de M$	-1.238.188
Aumento	de	Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	de M$	10.638.367

Aumento	de	Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	de M$	2.876.269
Disminución	de	Activos intangibles distintos de la plusvalía	de M$	-990.318
Disminución	de	Plusvalía	de M$	-122.265
Aumento	de	Propiedades, Planta y Equipo	de M$	51.700.339
Disminución	de	Activo por derecho de uso	de M$	-46.418
Aumento	de	Propiedad de inversión	de M$	6.756.750
Aumento	de	Activos por impuestos diferidos	de M$	11.652.821

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 0,6%, que se explica principalmente por las variaciones de las siguientes cuentas:

Aumento	de	Otros pasivos financieros corrientes	de M$	25.153.810
Aumento	de	Pasivos por arrendamientos corriente	de M$	11.476
Disminución	de	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	de M$	-17.701.463
Aumento	de	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, Corriente	de M$	3.349.764
Aumento	de	Otras provisiones a corto plazo	de M$	323.455
Disminución	de	Pasivos por Impuestos corrientes	de M$	-13.618.421
Disminución	de	Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	de M$	-3.188.930
Aumento	de	Otros pasivos no financieros corrientes	de M$	2.004.342

b) **Los Pasivos No Corrientes** registraron un aumento de 1,7%, que se explica principalmente por las variaciones que se indican en los siguientes rubros:

Aumento	de	Otros pasivos financieros no corrientes	de M$	2.392.368
Disminución	de	Pasivos por arrendamientos no corriente	de M$	-18.075
Disminución	de	Pasivos no corrientes	de M$	-55.958
Disminución	de	Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	de M$	-3.084.986
Disminución	de	Otras provisiones a largo plazo	de M$	-1.152.823
Aumento	de	Pasivo por impuestos diferidos	de M$	10.731.697
Disminución	de	Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	de M$	-141.897
Disminución	de	Otros pasivos no financieros no corrientes	de M$	-1.156.049

c) **La variación del patrimonio neto controladora,** correspondiente a un aumento del 9,8%, representa principalmente el efecto del reconocimiento de las utilidades del periodo por M$37.050.361, pago de dividendos adicionales por M$4.136.436, pago de dividendos provisorios por M$2.880.864 y la variación positiva en otras reservas por M$6.136.252 originada principalmente por otras reservas de conversión asociadas a inversiones en filiales cuya moneda funcional es el dólar.

Hechos y situaciones que generan las principales variaciones:

Activos:

- La disminución 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 que se mantenían en inversiones depósitos a plazo y fondos mutuos al cierre de diciembre y, cuyos recursos fueron utilizados para financiar la operación y pago de créditos financieros.
- La disminución de las cuentas por cobrar a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se genera, principalmente, por los cobros de servicios, estados de pago y ventas en los segmentos de servicios de maquinarias, obras civiles y desarrollo inmobiliario.
- Las cuentas por cobrar a entidades relacionadas presentan una disminución debido a la recuperación de cuentas por cobrar por los proyectos de concesiones (Renaico y Ruta Nahuelbuta).
- La principal variación positiva de los inventarios se presenta en el sector inmobiliario por el avance en la construcción de nuevos proyectos, principalmente en Chile y asociados a proyectos de viviendas sociales DS19.
- La disminución por impuestos corrientes corresponde a la recuperación de los impuestos por recuperar del sector obras civiles, inmobiliario y energía.
- Los activos disponibles para la venta corresponden al segmento servicios de maquinaria y la variación está asociada a los planes de renovación de maquinarias de apoyo a la minería.
- El aumento de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corriente está asociado principalmente al proyecto Ruta Nahuelbuta.
- La variación positiva en las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación está asociado al reconocimiento del resultado positivo de proyectos en consorcios de obras civiles, principalmente Valko-OHL-Besalco.
- El aumento en el rubro propiedad, planta y equipos se presenta principalmente por la compra de maquinarias nuevas y en leasing para hacer frente a proyectos de servicios de maquinaria y especialmente para el sector minería.
- El incremento en el registro de impuestos diferidos está asociados a los segmentos de obras civiles y servicios de maquinaria.

Pasivos:

- El aumento de otros pasivos financieros corrientes dice relación con préstamos bancarios de la sociedad matriz y cuotas de leasing del segmento proyectos de inversión.
- La disminución de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, se debe al pago de deuda con proveedores de la actividad en las operaciones tanto en obras civiles, minería y sector inmobiliario tanto en Chile como en Perú.

- El incremento de cuentas por pagar a entidades relacionadas se debe principalmente a consorcios relacionados a proyectos de obras civiles.
- El aumento de los pasivos por impuestos corrientes corresponde al pago de impuesto a la renta del proceso anual cerrado en abril de cada año.
- La disminución de otros pasivos no financieros corrientes se produce principalmente por el consumo de los anticipos de clientes por los anticipos recibidos de clientes por obras de construcción en desarrollo y de nuevos proyectos del área de energía, minería y montajes.
- El aumento de otros pasivos financieros no corrientes se explica principalmente por la obtención de créditos con instituciones financieras y en la modalidad de leasing para financiar la adquisición de maquinaria nueva que será utilizada en los proyectos de maquinaria y del sector minero, así como créditos que financian los nuevos proyectos inmobiliarios tanto en Chile como en Perú.
- El incremento en el registro de impuestos diferidos está asociados a los segmentos de obras civiles y servicios de maquinaria.
- La disminución de los otros pasivos no financieros no corrientes está explicado principalmente por disminución de anticipos que serán descontados en los estados de pago del largo plazo de proyectos de obras civiles.

Índices Financieros

En el Cuadro 4 se presentan los principales índices financieros de la Compañía para los períodos terminados al 30 de septiembre de 2026, al 31 de diciembre de 2025 y 30 de septiembre de 2025.

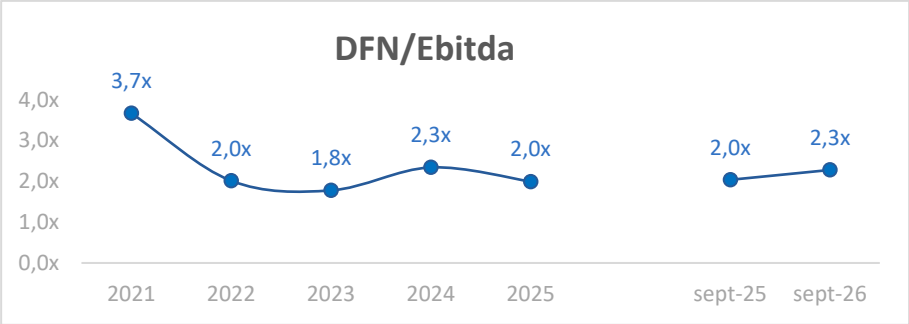
Cuadro 4: Índices Financieros

Índices Financieros		30-09-2026	31-12-2025	30-09-2025
Liquidez Corriente (veces)		1,3	1,4	1,4
Razón Ácida (veces)		0,8	0,9	0,9
Razón de Endeudamiento (veces)		2,6	2,9	2,9
Deuda Financiera / Patrimonio consolidado (veces)		1,2	1,3	1,3
Deuda Financiera neta / Patrimonio consolidado (veces)		1,0	0,9	0,9
Deuda Financiera neta / Ebitda anualizado (veces)		2,3	2,0	2,0
Distribución de Endeudamiento				
Pasivos Corrientes		58,4%	59,0%	61,2%
Pasivos No Corrientes		41,6%	41,0%	38,8%
Margen operacional sobre ingresos		8,5%	8,5%	7,4%
Gastos Administración sobre Ingresos		4,7%	4,0%	4,2%
Margen Ebitda		18,6%	16,7%	16,4%
Rentabilidad sobre los Ingresos (*)		5,5%	5,6%	4,7%
Rentabilidad del Patrimonio Controladora (*)		9,6%	17,6%	10,6%
Rentabilidad del Activo (*)		2,5%	4,5%	2,8%
Rentabilidad Activos Operacionales (*)		4,3%	7,6%	4,7%
Retorno de Dividendos por acción (*)		1,9%	2,9%	2,7%
Ganancia por acción	$	64	106	64
Valor libro de acción	$	701	639	628
Capital de Trabajo	M$	197.494.146	239.314.482	231.894.567
EBITDA (*)	M$	125.420.509	183.091.985	127.703.827
EBITDA anualizado	M$	180.808.667	183.091.985	178.840.795

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

Definición de principales ratios y cuentas utilizadas para su cálculo:
Rentabilidad del patrimonio de la Controladora: *Se define como el resultado en términos porcentuales de la división entre el resultado atribuible a los propietarios de la controladora y el patrimonio promedio atribuible a los propietarios de la controladora, durante un período o un ejercicio.*
Rentabilidad del activo: *Se define como el resultado en términos porcentuales de la división entre el resultado atribuible a los propietarios de la controladora y el total de activos promedio, durante el período o un ejercicio.*
Capital de trabajo: *Se define como la diferencia entre los activos corrientes menos los pasivos corrientes.*
EBITDA: *Se define como el resultado antes de interés, impuesto, depreciación y amortización. Considera el resultado antes de los ingresos y gasto financieros, impuesto renta, diferencia de cambio, unidad de reajustes, depreciación y amortización. Considera como resultado, la ganancia o pérdida atribuible a los propietarios de la controladora y la atribuible a participaciones no controladoras.*

Respecto de los 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 1,3 veces, la razón ácida en el orden de 0,8 veces, la razón de deuda financiera neta/patrimonio de 1,0 veces y una deuda financiera neta/Ebitda anualizado de 2,3 veces a septiembre de 2026.



Respecto de los pasivos, los estados financieros al 30 de septiembre de 2026 presentan una concentración del 58,4% en el corto plazo, menor al porcentaje del mismo período del periodo anterior, que presentaba un 61,2% 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 2026 alcanzó M$520.423.669, lo que implica un aumento de un 7,8% respecto a septiembre de 2025. De este total, M$324.134.839, equivalente a un 62,3%, corresponde a financiamiento de largo plazo. Se debe destacar que, el 84,27% de la deuda financiera total al 30 de septiembre de 2026 se encuentra respaldada por proyectos. Por otra parte, la deuda financiera neta en septiembre de 2026 alcanzó los M$412.143.617 mostrando un incremento del 13,1% respecto del mismo periodo 2025. Este aumento se explica, principalmente, por la mayor actividad en los segmentos de Servicios de Maquinarias e Inmobiliario (Perú y Chile), lo que ha requerido nuevas inversiones en compra de terrenos y maquinarias.

El margen operacional sobre los ingresos representa un 8,5% en septiembre de 2026 y un 7,4% en septiembre de 2025. Por su parte, los gastos de administración sobre las ventas representan un 4,7%, cuyo porcentaje es un poco mayor al 4,2% de septiembre 2025.

El capital de trabajo a septiembre de 2026 alcanza los M$197.494.146, y presenta una disminución del 14,8% respecto a septiembre de 2025, donde alcanzó los M$231.894.567.

El Ebitda a septiembre de 2026 alcanzó los M$125.420.509, valor que es un 1,8% menor a los M$127.703.827 registrados en el mismo período del año anterior. El margen Ebitda fue de 18,6%, superior al 16,4% del periodo 2025.

El Ebitda anualizado (12 meses) medido al 30 de septiembre de 2026 alcanza a M$180.808.667, superior a su equivalente a septiembre de 2025 que fue M$178.840.795.

El Backlog de la Compañía alcanzó, al 30 de septiembre de 2026, el equivalente a MMUF 40,26 (MMUF 37,7 al 31 de diciembre de 2025) valor que es un 4,6% superior al del mismo periodo de 2025. Al cierre del periodo, el backlog se compone, principalmente, por contratos de Servicios de Maquinaria y Obras Civiles y, en menor medida, proyectos inmobiliarios.

Cabe destacar que, durante el primer trimestre, ICR clasificadora de riesgo reposiciona a Besalco desde categoría A/Estable a categoría A+/Estable y, por su parte, la clasificadora de riesgos Humphreys, si bien mantuvo su clasificación en A, mejoró la tendencia pasando de estable a favorable y durante el segundo trimestre mejoró la clasificación de las acciones a “Primera Clase Nivel 2”. Con esto, Besalco se posiciona con la clasificación de riesgo más alta dentro del sector construcción e inmobiliario en Chile, lo que refleja una evolución positiva en nuestros indicadores financieros, perfil de liquidez y capacidad de generación de flujos, lo que respalda la solidez financiera del grupo y fortalece nuestra posición frente a acreedores e inversionistas.

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 Inversiones y Energía. 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 2026, 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	30-09-2026	30-09-2025	Variación Septiembre´26 – Septiembre´25	
	M$	M$	M$	%
Actividades de operación	85.950.946	88.407.483	(2.456.537)	-2,8%
Actividades de Inversión	23.274.002	15.631.138	7.642.864	48,9%
Actividades de Financiación	(128.590.612)	(40.698.738)	(87.891.874)	-216,0%
Flujo neto del periodo	(19.365.664)	63.339.883	(82.705.547)	-130,6%

a) Actividades de operación:

La Compañía registró flujos de operación positivos por un monto de M$85.950.946 por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026, explicados principalmente por el efecto neto de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestaciones de servicios por M$868.223.312, pago a proveedores por suministros de bienes y servicios por M$541.273.242, pagos a y por cuenta de los empleados por M$210.460.398 y otras salidas de flujo de efectivo netas por actividades de operación de M$30.538.726.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- La obtención de flujos de actividades de la operación que se originan principalmente por la recuperación o cobro de la facturación asociadas a la actividad comercial del periodo, por servicios de maquinarias asociados principalmente a la minería, por venta de servicios de construcción y por ventas inmobiliarias. Respecto del año anterior, estos flujos han presentado una disminución debido a una menor recaudación consistente con una menor venta.
- Los cobros procedentes de ventas de bienes y prestaciones de servicios han disminuido en un 10,2% respecto del año anterior, producto de una menor actividad en el segmento obras civiles y proyectos de inversión. Por su parte consistentemente, los pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios también han disminuido en un 14,6%. Los pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios están relacionados principalmente con el pago a proveedores de obras de construcción civiles, segmento inmobiliario y servicios de maquinarias, que también están asociados a la actividad comercial.
- La menor actividad implica menor carga de trabajo que se presenta con una disminución en los costos y desembolsos por pagos a los trabajadores equivalente a un 8,7%.

b) Actividades de inversión:

El flujo positivo de actividades de inversión por M$23.274.002 se explica, principalmente, por nuevas inversiones en maquinaria e incorporación de activo fijo por M$56.651.886 para hacer frente a los nuevos proyectos en ejecución; importe procedente de venta de activo fijo por M$69.855.748, préstamos a entidades relacionadas por M$12.038.646, cobro a entidades relacionadas por M$16.247.419, dividendos recibidos por M$6.373.696 y otras salidas de flujos de efectivo netos por M$512.329.

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. Este concepto de la compra de propiedades, plantas y equipo ha aumentado en un 4,4% respecto del mismo periodo del año anterior.
- 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, principalmente del segmento servicios de maquinaria. El importe procedente de ventas de propiedades, plantas y equipos ha experimentado un aumento de un 0,2% respecto del mismo periodo del año anterior.
- La salida de flujos de efectivo producto de préstamos a empresas relacionadas del sector concesiones, explican otra importante variación negativa de un 28,7% de los préstamos a entidades relacionadas respecto al periodo anterior.
- Flujo positivo de dividendos recibidos por sociedades con inversiones principalmente de las coligadas Parque de Comas y BAS.
- Respecto al mismo periodo del año anterior, en 2026 la variación positiva producto de la una mayor recuperación de cuentas por cobrar a empresas relacionadas.

c) Actividades de financiación:

El flujo negativo de actividades de financiación por M$128.590.612 se explica, principalmente, por el efecto compensado entre, la obtención de préstamos de entidades financieras en el corto y largo plazo por M$71.386.879, el pago de préstamos por M$88.888.655, pagos de pasivos por arrendamientos financieros por M$69.330.873, dividendos pagados por M$24.854.283, intereses pagados por M$12.084.330; pagos de préstamos a entidades relacionadas por M$4.754.518 y otras salidas de flujos de efectivo netos por M$64.832.

Principales hechos y situaciones que generan estas variaciones:

- La variación negativa del periodo 2026 de M$87.891.874 respecto del 2025 se debe principalmente a una menor obtención de importes procedentes de préstamos lo que generó un menor flujo procedente de actividades de financiación. La menor actividad en el sector construcción y el mayor pago de arrendamientos financieros en el sector

minería, han contribuido significativamente en esta disminución en los flujos de actividades de financiación.

- 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. Sin embargo, el total de importes procedentes de préstamos ha disminuido en un 50,4% respecto del mismo periodo del año anterior.
- 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 y Besalco Kipreos (Ex Besalco Energía Renovable).
- ***Servicios de Maquinaria***: Besalco Maquinarias y Besalco Minería.
- ***Inmobiliario***: Besalco Desarrollos Inmobiliarios y Besco (Perú).
- ***Proyectos de Inversión***: Besalco Inversiones y Energía, Eléctrica Cordillera, Besalco Transmisión y Reserva Urbana Rentas Inmobiliarias.

Respecto a cada uno de los segmentos de negocio, es importante destacar que en el año 2026 se han efectuado algunas modificaciones a la presentación de la información de los segmentos, consistentemente con la forma en que la administración evalúa los negocios. El reordenamiento del negocio de Energía realizado el año 2025, conllevó el traspaso de las centrales de generación a la filial Besalco Inversiones y Energía. Por lo anterior, el negocio actual de Besalco Energía es la construcción de obras de infraestructura eléctrica, lo que se encuentra mejor representado en el segmento de obras civiles y no en el segmento de inversiones.

b) Estados de resultados: En el cuadro siguiente se presentan los resultados de cada segmento de negocios al 30 de septiembre de 2026 y 2025 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 Ganancia (pérdida)	Obras Civiles y Construcciones M$	Inmobiliario M$	Proyectos de Inversión M$	Servicios de Maquinaria M$	Subtotal M$	Reclasificaciones y Eliminaciones M$	30/09/2026 Total M$
Ingresos de Actividades Ordinarias	277.107.001	113.400.033	24.489.685	268.874.057	683.870.776	(8.943.115)	674.927.661
Costo de Ventas	(268.238.109)	(93.174.948)	(22.565.645)	(204.944.670)	(588.923.372)	3.005.260	(585.918.112)
Ganancia Bruta	**8.868.892**	**20.225.085**	**1.924.040**	**63.929.387**	**94.947.404**	**(5.937.855)**	**89.009.549**
Gastos de Administración	(12.505.931)	(8.187.570)	(1.612.080)	(15.550.264)	(37.855.845)	5.972.955	(31.882.890)
Otras Ganancias (Pérdidas)	1.789.790	(364.418)	(115.743)	6.469.102	7.778.731	(35.100)	7.743.631
Ingresos Financieros	1.779.701	946.965	138.282	2.306.723	5.171.671	(2.262.614)	2.909.057
Costos Financieros	(5.805.519)	(2.786.815)	(4.415.694)	(10.202.625)	(23.210.653)	2.262.614	(20.948.039)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	9.110.345	931.303	725.863	30.230	10.797.741	(37.073)	10.760.668
Diferencias de Cambio	(89.048)	(59.084)	848.892	184.812	885.572	-	885.572
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.343.363)	(1.566.258)	(231.689)	419.140	(2.722.170)	-	(2.722.170)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	**1.804.867**	**9.139.208**	**(2.738.129)**	**47.586.505**	**55.792.451**	**(37.073)**	**55.755.378**
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(2.298.103)	(1.957.947)	518.062	(12.654.255)	(16.392.243)	-	(16.392.243)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuadas	(493.236)	7.181.261	(2.220.067)	34.932.250	39.400.208	(37.073)	39.363.135
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	**(493.236)**	**7.181.261**	**(2.220.067)**	**34.932.250**	**39.400.208**	**(37.073)**	**39.363.135**
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación en el PatrimonioNeto de la Controladora y Participación Minoritaria							
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(1.933.888)	6.169.776	(2.080.704)	34.932.250	37.087.434	(37.073)	37.050.361
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	1.440.652	1.011.485	(139.363)	-	2.312.774	-	2.312.774
Ganancia (Pérdida)	**(493.236)**	**7.181.261**	**(2.220.067)**	**34.932.250**	**39.400.208**	**(37.073)**	**39.363.135**

Estado de resultados Ganancia (pérdida)	Obras Civiles y Construcciones M$	Inmobiliario M$	Proyectos de Inversión M$	Servicios de Maquinaria M$	Subtotal M$	Reclasificaciones y Eliminaciones M$	30/09/2025 Total M$
Ingresos de Actividades Ordinarias	461.751.480	73.596.176	19.836.305	230.661.817	785.845.778	(5.734.800)	780.110.978
Costo de Ventas	(440.342.962)	(64.657.397)	(15.723.047)	(171.362.105)	(692.085.511)	1.829.311	(690.256.200)
Ganancia Bruta	**21.408.518**	**8.938.779**	**4.113.258**	**59.299.712**	**93.760.267**	**(3.905.489)**	**89.854.778**
Gastos de Administración	(15.577.049)	(8.275.464)	(1.241.750)	(11.348.452)	(36.442.715)	4.021.841	(32.420.874)
Otras Ganancias (Pérdidas)	1.681.100	1.622.477	176.166	7.442.530	10.922.273	(116.352)	10.805.921
Ingresos Financieros	2.709.374	568.964	161.538	2.393.144	5.833.020	(1.935.458)	3.897.562
Costos Financieros	(12.107.652)	(1.920.424)	(4.234.604)	(8.616.229)	(26.878.909)	1.935.458	(24.943.451)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas y Negocios Conjuntos	10.162.336	2.786.643	1.698.583	166.150	14.813.712	(169.942)	14.643.770
Diferencias de Cambio	(1.538.008)	155.630	(239.709)	58.600	(1.563.487)	-	(1.563.487)
Resultados por Unidades de Reajuste	(1.094.605)	(1.269.819)	19.251	267.088	(2.078.085)	-	(2.078.085)
Ganancia (Pérdida) Antes de Impuesto	**5.644.014**	**2.606.786**	**452.733**	**49.662.543**	**58.366.076**	**(169.942)**	**58.196.134**
Beneficio (Gasto) por Impuesto a las Ganancias	(1.616.299)	(778.635)	(533.493)	(11.214.840)	(14.143.267)	-	(14.143.267)
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Continuadas	4.027.715	1.828.151	(80.760)	38.447.703	44.222.809	(169.942)	44.052.867
Ganancia (Pérdida) Procedentes de Operaciones Discontinuadas	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia (Pérdida)	4.027.715	1.828.151	(80.760)	38.447.703	44.222.809	(169.942)	44.052.867
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria							
Ganancia (Pérdida) Atribuible a de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	(2.891.831)	1.328.036	12.151	38.447.703	36.896.058	(169.942)	36.726.116
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación No Controladora	6.919.546	500.115	(92.911)	-	7.326.751	-	7.326.751
Ganancia (Pérdida)	**4.027.715**	**1.828.151**	**(80.760)**	**38.447.703**	**44.222.809**	**(169.942)**	**44.052.867**

El segmento de Servicios de Maquinaria registra, al 30 de septiembre de 2026, una utilidad atribuible a la controladora de M$34.932.250, manteniendo una participación relevante en la generación del resultado consolidado. El segmento Inmobiliario presenta un aumento significativo en la utilidad, pasando de M$1.328.036 en septiembre 2025 a M$6.169.776 al cierre de este periodo; el segmento de Obras Civiles disminuyó su pérdida pasando de M$ 2.891.831 a M$1.933.888 y el segmento de proyectos de inversión ha disminuido su resultado negativo a un monto de M$2.080.704.

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 2026 y 2025, 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[1], por segmento

30-09-2026 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	8.868.892	20.225.085	1.924.040	63.929.387	94.947.404	(5.937.855)	89.009.549
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	9.110.345	931.303	725.863	30.230	10.797.741	(37.073)	10.760.668
Total Ganancia operacional	17.979.237	21.156.388	2.649.903	63.959.617	105.745.145	(5.974.928)	99.770.217
Participación relativa	17,0%	20,0%	2,5%	60,5%	100,0%		

30-09-2025 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	21.408.518	8.938.779	4.113.258	59.299.712	93.760.267	(3.905.489)	89.854.778
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos	10.162.336	2.786.643	1.698.583	166.150	14.813.712	(169.942)	14.643.770
Total Ganancia operacional	31.570.854	11.725.422	5.811.841	59.465.862	108.573.979	(4.075.431)	104.498.548
Participación relativa	29,1%	10,8%	5,3%	54,8%	100,0%		

A septiembre de 2026, 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 60,5%, Inmobiliario con un 20,0% y Obras Civiles con un 17,0%.

La participación relativa de los resultados consolidados, en este caso, se dan al igual que el año anterior, en el segmento de Servicios de Maquinarias y Obras Civiles.

[1] Para efectos de este análisis, la ganancia operacional bruta se define como ingresos menos los costos de explotación más la participación en los resultados de las asociadas y negocios conjuntos.

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 2026 y 2025:

Cuadro 7: Ganancia (o pérdida) por segmento

30-09-2026 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	(1.933.888)	6.169.776	(2.080.704)	34.932.250	37.087.434	(37.073)	37.050.361
Participaciones no controladoras	1.440.652	1.011.485	(139.363)	-	2.312.774	-	2.312.774
Resultado total ganancia (pérdida)	(493.236)	7.181.261	(2.220.067)	34.932.250	39.400.208	(37.073)	39.363.135
Participación relativa sobre resultado controladora	-5,2%	16,6%	-5,6%	94,2%	100,0%		
Participación relativa resultado total	-1,3%	18,2%	-5,6%	88,7%	100,0%		

30-09-2025 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	(2.891.831)	1.328.036	12.151	38.447.703	36.896.058	(169.942)	36.726.116
Participaciones no controladoras	6.919.546	500.115	(92.911)	-	7.326.751	-	7.326.751
Resultado total ganancia (pérdida)	4.027.715	1.828.151	(80.760)	38.447.703	44.222.809	(169.942)	44.052.867
Participación relativa sobre resultado controladora	(7,8%)	3,6%	0,0%	104,2%	100,0%		
Participación relativa resultado total	9,1%	4,1%	(0,2%)	86,9%	100,0%		

Al cierre de septiembre de 2026, al considerar la ganancia o pérdida total (incluyendo las participaciones no controladoras), la participación relativa es liderada por el segmento de Servicios de Maquinaria al igual que el mismo periodo del año pasado.
La ganancia atribuible a los propietarios de la controladora se presenta mayoritariamente en el segmento Servicios de Maquinarias, que al 30 de septiembre alcanzó a M$34.932.250.

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.



En este segmento se ejecutan proyectos tanto para entidades públicas como privadas, incluyendo plantas industriales, obras sanitarias y de irrigación, carreteras, metro, obras ferroviarias, proyectos de generación y transmisión de energía eléctrica, así como edificaciones de uso comercial, hospitalario y residencial.

En este segmento, los ingresos por actividades ordinarias a septiembre de 2026 totalizaron M$277.107.001, registrando una disminución de 40,0% respecto de igual período del año 2025 que fue de M$461.751.480, lo que se explica por la base de contratos y por la fase en que se encuentra cada uno de ellos. El segmento también presenta una disminución en los costos de venta de un 39,1%.

El total de la ganancia operacional bruta por este segmento alcanzó un monto de M$17.979.237 a septiembre 2026. La ganancia operacional bruta de este segmento tiene una participación relativa del 17,0% sobre el total del consolidado; menor al porcentaje del año anterior que fue de 29,1% (Ver cuadro 6).

Al 30 de septiembre de 2026, el resultado neto atribuible a los propietarios de la controladora de este segmento alcanza una pérdida de M$1.933.888, menor al resultado presentado el año anterior que fue una pérdida de M$2.891.831 (Ver cuadro 7).

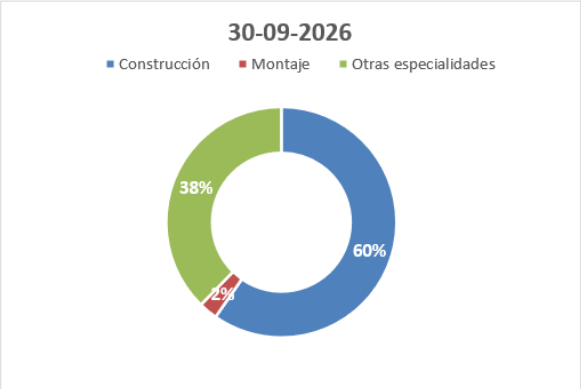
Los resultados se ven afectados por una disminución de la actividad en el sector de obras civiles, situación que fue prevista por la compañía para el año 2026, por efectos de rezago temporal en la materialización de inversiones.

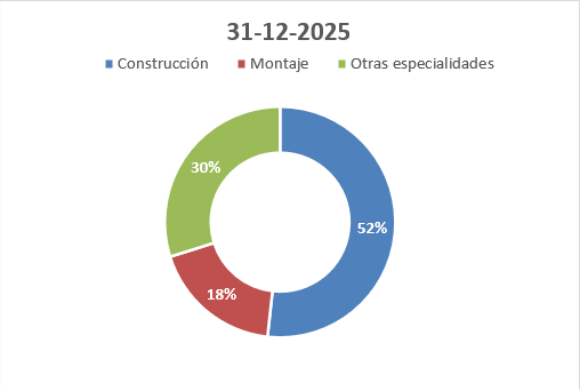
El backlog del segmento de Obras Civiles y Edificación al cierre de septiembre de 2026 alcanzó a UF 11,61 millones, menor en un 3,6% al backlog en UF de diciembre 2025 que fue de UF 12,05 millones[2].

[2] Backlog de obras civiles a diciembre 2025 considera cambios en la conformación de segmentos.

Cuadro 8: Backlog de Obras Civiles [3]

Área de negocios	30-09-2026			31-12-2025
	Duración menor a 12 meses M$	Duración mayor a 12 meses M$	TOTAL M$	TOTAL M$
Construcción	40.559.264	243.903.364	284.462.628	247.702.688
Montaje	12.572.886	-	12.572.886	88.100.032
Otras especialidades	87.992.066	91.656.920	179.648.986	142.866.975
Total	**141.124.216**	**335.560.284**	**476.684.500**	**478.669.695**





[3] El ítem “Otras especialidades” considera proyectos de infraestructura energética

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 2026 alcanzan a M$268.874.057, presentando un aumento de 16,6% respecto del año anterior, que fue de M$230.661.817 y los costos de venta presentan un aumento del 19,6%, respecto a igual periodo del año anterior.

La ganancia operacional bruta de M$63.959.617, presenta un aumento de 7,6% respecto del mismo período de 2025. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de 60,5%, superior a los niveles de porcentaje del mismo periodo del año pasado que fue 54,8% (Ver cuadro 6).

La ganancia neta de los propietarios de la controladora por M$34.932.250, experimentó una disminución del 9,1% respecto de igual periodo del año anterior, que fue M$38.447.703. Este segmento representa una participación relativa significativa sobre el resultado total consolidado y sobre el resultado total de la controladora a septiembre 2026 y 2025 (Ver cuadro 7).

La mayor actividad del sector minero le ha permitido al segmento de Servicios de Maquinaria mostrar un buen desempeño, cerrando el tercer trimestre del año 2026 con un significativo nivel de ingresos y resultados positivos finales. Este desempeño se explica, principalmente, por la favorable evolución de los contratos vigentes y por nuevas adjudicaciones. Asimismo, contribuyeron a estos resultados la reestructuración que concentra la totalidad del negocio de maquinarias en este segmento y las ventas de activos fijos, como parte de una actividad recurrente de la gestión de los activos, orientada a mantener la eficiencia operativa y tecnológica del negocio.

Las perspectivas para este segmento se mantienen favorables, sustentadas en un sólido nivel de backlog y en los buenos indicadores operacionales. Lo anterior se apoya en el foco permanente de la Compañía en la renovación y/o adjudicación de nuevos proyectos en los sectores minero, 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 2026 totalizaron M$113.400.033, registrando un aumento de 54,1% respecto a igual período de 2025, que fue de M$73.596.176. Así también, los costos han aumentado un 44,1%.

El total de la ganancia operacional bruta alcanzó a M$21.156.388, presentando un aumento de un 80,4% respecto al mismo período del año anterior que fue de M$11.725.422. La ganancia operacional bruta de este segmento representa una participación relativa sobre el total consolidado de un 20,0% en septiembre de 2026 y 10,8% en septiembre de 2025 (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 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$6.169.776, que se compara con la utilidad de la controladora de M$1.328.036 presentada al periodo anterior, representando un importante aumento de la utilidad de este segmento (Ver cuadro 7).

El negocio en Chile se ha enfocado principalmente en viviendas sociales y, a pesar de la crisis que afecta al sector, ha logrado revertir las pérdidas del año 2025. Cabe destacar

que la actividad comercial en Perú se mantiene dinámica, con altos niveles de venta y entrega en el periodo 2026.

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 Nº874, de fecha 14 de enero de 2013, Nº9.858, de fecha 6 de mayo de 2013 y Nº24.352, 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 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. Este segmento incluye la concesión de un embalse de riego, recintos penitenciarios, estacionamientos subterráneos, concesión de carreteras, bodegas y oficinas para arrendar, renta inmobiliaria y también sociedades de generación eléctrica a partir del cuarto trimestre de 2025.

Actualmente cuenta con 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).

A partir del cuarto trimestre de 2025 también incorpora las filiales de generación eléctrica: Empresa Eléctrica Aguas del Melado SpA, Empresa Eléctrica el Arrebol SpA, Empresa Eléctrica Portezuelo SpA y Empresa Eléctrica Digua SpA. 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.

Este segmento considera también las filiales Empresa Eléctrica Cordillera SpA y Besalco Transmisión SpA, y también el negocio de renta inmobiliario de la sociedad Reserva Urbana SA y Reserva Urbana Rentas Inmobiliarias SA.

Se debe considerar que los ingresos de Besalco Inversiones y Energía S.A., muestran una mejoría debido a que se reflejan los ingresos de la venta de energía producida por

las centrales eléctricas. El resultado de los estacionamientos ha sido positivo, 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 USD.

Por su parte, las empresas de energía se han visto afectadas por menores precios de la energía a nivel nacional y menor producción de las plantas, 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$24.489.685, registrando un aumento del 23,5% respecto del año anterior a igual fecha, que fue de M$19.836.305 y un aumento en los costos de venta del 43,5%. Los ingresos por actividades ordinarias son afectados por los menores resultados de actividad en los negocios de generación eléctrica y la venta de energía.

El segmento registró una ganancia operacional bruta total de M$2.649.903 al 30 de septiembre de 2026. El año anterior había presentado una utilidad operacional de M$5.811.841 (Ver cuadro 6). Esta disminución se explica también en parte por un menor reconocimiento de resultados de sociedades coligadas asociadas a proyectos de concesión.

El resultado final atribuible a los propietarios de la controladora presenta una pérdida en este segmento a septiembre de 2026 de M$2.080.704 que se compara con una utilidad de M$12.151 presentada al mismo periodo del año anterior (Ver cuadro 7).

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 70), agosto 2026:

Reseña: Inversión proyectada 2026



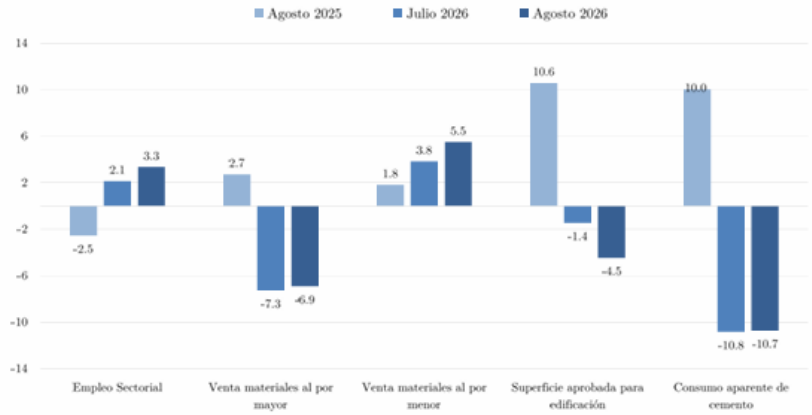
En agosto el Indice Mensual de la Actividad de la Construcción (Imacon), elaborado por la CCHC, registró una caída de 4,1% en comparación con el mismo mes del año anterior, resultado consistente con la caída de la actividad sectorial registrada en la primera mitad del año situación que no se observaba desde julio de 2024.

Figura: Imacon (variación anual, en %)



Fuente: CChC en base a datos del INE y Banco Central.

Figura: Evolución de indicadores del Imacon (variación anual, en %)



Fuente: CChC en base a datos del INE.

- **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.

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 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.

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.

- **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 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 efectivo, 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 14,8% del total de activos consolidados de Besalco al 30 de septiembre de 2026. 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 2026, 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, 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	
30-09-2026	M$	%	M$	%	M$	%
Ingresos de actividades ordinarias	539.950.755	80,00	134.976.906	20,00	674.927.661	100,0
Costo de ventas	(469.201.165)	80,08	(116.716.947)	19,92	(585.918.112)	100,0
Ganancia bruta	70.749.590	79,49	18.259.959	20,51	89.009.549	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, contenidos en los oficios ordinarios Nº874, de fecha 14 de enero de 2013, Nº9.858, de fecha 6 de mayo de 2013 y Nº24.352, 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)	30-09-2026				30-09-2025	
	Stock Disponible		Stock potencial próx. 12 meses		Stock disponible	
	M$	Unidades	M$	Unidades	M$	Unidades
Nacional:						
Casas	25.716.218	248	-	-	19.525.299	95
Departamentos	44.240.159	299	90.050.757	965	33.129.290	129
Internacional:						
Casas	-	-	-	-	-	-
Departamentos	3.088.733	39	87.468.575	1.111	2.179.530	39
Total	**73.045.110**	**586**	**177.519.332**	**2.076**	**54.834.119**	**263**

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 un aumento en montos y unidades de los departamentos, comparados con igual periodo del año anterior. Este año 2026 existen 4 proyectos mas para escrituración que el año pasado.

Para el mercado internacional, en 2026, para los proyectos propios, el stock disponible se ha mantenido en los niveles del año anterior en términos de unidades y ha aumentado en los montos.

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	30-09-2026 Mts2	30-09-2025 Mts2
Nacional:		
Casas	-	-
Departamentos	-	-
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	334.413	210.192
Otros	145.237	-
Total	479.650	210.192

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.
Para el ámbito nacional, no hay proyectos por iniciar en este periodo 2026. Los permisos de proyectos propios, medidos en metros cuadrados, para las edificaciones en Perú, se ha visto aumentado respecto del mismo periodo del año anterior.

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	30-09-2026 M$	30-09-2025 M$
Nacional:		
Casas	-	14.996.421
Departamentos	10.398.669	35.128.712
Internacional:		
Casas	-	-
Departamentos	87.468.575	35.639.874
Total	**97.867.244**	**85.765.007**

Para el periodo del año 2026 en el backlog de los proyectos propios a nivel nacional se presenta con una disminución en las casas y en los proyectos de departamentos, respecto a igual periodo del año anterior. Debido a una menor actividad en el mercado.

A nivel internacional se presenta un aumento respecto del año anterior, en base a los proyectos de departamentos a desarrollar en Perú.
El backlog del área internacional representa en 2025 un 89,4% del total de los proyectos propios 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 y consorcios)	Rango UF	30-09-2026		30-09-2025	
		M$	Unidades	M$	Unidades
Nacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	1.013.337	9	-	-
	2.001 - 4.000	10.945.545	128	7.587.439	86
	4.001 - 6.000	3.071.964	19	171.628	1
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	1.042.448	2	493.557	1
Departamentos	1.001 - 2.000	3.945.617	44	4.323.076	49
	2.001 - 4.000	10.275.493	93	1.857.431	16
	4.001 - 6.000	1.423.679	8	4.372.132	25
	6.001 - 9.000	-	-	-	-
	sobre 9.000	3.123.581	7	3.615.877	7
Locales	2.001 - 4.000	-	-	-	-
	sobre 4.000	-	-	-	-
Otros (1)	0	5.926.335	-	338.673	-
Sub total		**40.767.999**	**310**	**22.759.813**	**185**
Otras depuraciones		**1.272.055**		**798.692**	
Internacional:					
Casas	0 - 1.000	-	-	-	-
	1.001 - 2.000	-	-	-	-
	2.001 - 4.000	-	-	-	-
Departamentos	1.001 - 2.000	67.957.764	475	28.867.815	385
	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	3.402.215	-	21.169.856	-
Subtotal		**71.359.979**	**475**	**50.037.671**	**385**
Total		**113.400.033**	**785**	**73.596.176**	**570**

(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.

A nivel nacional se ha registrado una buena escrituración en el rango de UF2.000 a UF 4.000 en el proyecto de departamentos etapa I de Arunta y en el proyecto de casas Jardínes de Aconcagua.

ii) Montos y unidades promesadas y desistidas:

Cuadro 13: Unidades promesadas y desistidas

Nacional:

Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2026				30-09-2025			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M$	Unidades	M$	Unidades	M$	Unidades	M$	Unidades
Casas	8.924.850	24	1.802.822	7	5.051.439	20	2.965.412	11
Departamentos	14.537.533	93	2.290.951	11	13.955.137	76	1.834.385	15
Total	23.462.383	117	4.093.773	18	19.006.576	96	4.799.797	26

Internacional:

Inmueble (Proyectos Propios)	30-09-2026				30-09-2025			
	Promesas		Promesas Desistidas		Promesas		Promesas Desistidas	
	M$	Unidades	M$	Unidades	M$	Unidades	M$	Unidades
Casas	-	-	-	-	-	-	-	-
Departamentos	66.890.511	862	25.763.531	342	45.977.035	607	21.760.232	291
Total	66.890.511	862	25.763.531	342	45.977.035	607	21.760.232	291

En el Cuadro 13, el monto y las unidades promesadas, 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, los montos y las unidades promesadas de las casas han aumentado, respecto de igual periodo del año anterior, al igual que los montos y unidades de los departamentos. Los montos y las unidades de promesas desistidas en el periodo 2026 han disminuido para las casas y departamentos.

A nivel internacional, los montos y las unidades de promesas de departamentos en 2026 han presentado un aumento en comparación con igual periodo del año anterior. De igual formas, las unidades de promesas desistidas han presentado un aumento y los montos consistentemente también, comparados respecto de las cifras 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 30-09-2026	Meses para agotar stock al 30-09-2025
Nacional:		
Casas	7,2	15,0
Departamentos	21,9	18,4
Internacional:		
Departamentos	0,5	0,7

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Meses para agotar stock al 30-09-2026	Meses para agotar stock al 30-09-2025
Internacional:		
Departamentos	0,9	2,9

Definiciones:
Unidad en stock: corresponde a las unidades disponibles para su venta al cierre del 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 un aumento en los departamentos.

La disminución del índice en las casas se manifiesta por un aumento de las unidades en stock y una disminución promedio en las ventas. En el caso de los departamentos, el aumento del índice se explica porque el stock disponible creció proporcionalmente más que el promedio mensual de ventas. A final del mes de septiembre se inicia la escrituración de la Torre A del proyecto Reserva Urbana, aumentando las unidades en stock disponible.

Para el caso internacional, en departamentos, este índice se ha visto disminuido debido a un aumento en las ventas de este último trimestre respecto al del año anterior.

En los proyectos a través de sociedades o consorcios, a nivel internacional (Perú), presenta una disminución del índice de los meses para agotar stock pasando de un 2,9 en 2025 a un 0,9 en 2026, por una disminución en las unidades en stock de este último trimestre respecto al del año anterior.

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

Meses para agotar Stock	30-09-2026

Proyectos Propios

Nacional

Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				***248***
Total Ventas último trimestre	jul-26	ago-26	sept-26	Total Trimestre
Ventas mensuales	*1*	*18*	*84*	103
Promedio				34,3
Meses para agotar stock				**7,2**

Nacional

Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				***299***
Total Ventas último trimestre	jul-26	ago-26	sept-26	Total Trimestre
Ventas mensuales	*13*	*5*	*23*	41
Promedio				13,7
Meses para agotar stock				**21,9**

Internacional

Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				*39*
Total Ventas último trimestre	jul-26	ago-26	sept-26	Total Trimestre
Ventas mensuales	*15*	*7*	*236*	258
Promedio				86,0
Meses para agotar stock				**0,5**

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Internacional

Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				*28*
Total Ventas último trimestre	jul-26	ago-26	sept-26	Total Trimestre
Ventas mensuales	*39*	*23*	*32*	94
Promedio				31,3
Meses para agotar stock				**0,9**

Meses para agotar Stock	30-09-2025

Proyectos Propios

Nacional

Ventas Casas (Unidades)				
Unidades en Stock				***95***
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	*10*	*6*	*3*	19
Promedio				6,3
Meses para agotar stock				**15,0**

Nacional

Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				***129***
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	*12*	*5*	*4*	21
Promedio				7,0
Meses para agotar stock				**18,4**

Internacional

Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				*39*
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	*15*	*133*	*32*	180
Promedio				60,0
Meses para agotar stock				**0,7**

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Internacional

Ventas Departamentos (Unidades)				
Unidades en Stock				*88*
Total Ventas último trimestre	jul-25	ago-25	sept-25	Total Trimestre
Ventas mensuales	*15*	*14*	*61*	90
Promedio				30,0
Meses para agotar stock				***2,9***

ii) Cuadro 15: Velocidad de ventas

Proyectos Propios	Velocidad de ventas al 30-09-2026	Velocidad de ventas al 30-09-2025
Nacional:		
Casas	0,4	0,1
Departamentos	0,1	0,1
Internacional:		
Departamentos	7,7	6,7

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios	Velocidad de ventas al 30-09-2026	Velocidad de ventas al 30-09-2025
Internacional:		
Departamentos	3,2	1,0

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 han presentado un aumento y el índice de los departamentos se mantiene respecto al mismo periodo del año anterior, generado principalmente por un aumento en el stock disponible en ambos casos.

A nivel internacional los departamentos de proyectos propios han experimentado un aumento en el índice debido a un incremento en las ventas del tercer trimestre.

Los proyectos en consorcios, a nivel internacional han presentado un aumento en la velocidad de venta de los departamentos, debido principalmente a una disminución del stock disponible, 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	30-09-2026

Proyectos Propios

Nacional

Ventas Casas (M$)				
Stock Disponible				*25.716.218*
Total Ventas último trimestre	jul-26	ago-26	sept-26	Total Trimestre
Ventas mensuales	*191.890*	*1.517.498*	*7.641.189*	9.350.577
Velocidad de ventas				**0,4**

Nacional

Ventas Departamentos (M$)				
Stock Disponible				*44.240.159*
Total Ventas último trimestre	jul-26	ago-26	sept-26	Total Trimestre
Ventas mensuales	*2.368.605*	*382.017*	*2.809.125*	5.559.748
Velocidad de ventas				**0,1**

Internacional

Ventas Departamentos (M$)				
Stock Disponible				*3.088.733*
Total Ventas último trimestre	jul-26	ago-26	sept-26	Total Trimestre
Ventas mensuales	*1.601.381*	*971.655*	*21.218.219*	23.791.255
Velocidad de ventas				**7,7**

Proyectos a través de Sociedades o Consorcios

Internacional

Ventas Departamentos (M$)				
Stock Disponible				*2.495.572*
Total Ventas último trimestre	jul-26	ago-26	sept-26	Total Trimestre
Ventas mensuales	*3.366.811*	*2.121.364*	*2.407.122*	7.895.297
Velocidad de ventas				**3,2**

Velocidad de Ventas	30-09-2025

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 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**

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**

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**

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