

# IPAL S.A.

## ANÁLISIS RAZONADO ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 30 de septiembre del 2021 y 31 de diciembre del 2020

Para la comprensión de este análisis razonado correspondiente al tercer trimestre del 2021, se debe tener presente que la Sociedad, ha preparado sus estados financieros de acuerdo a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF y por la normas de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

En el análisis de las cifras se debe tener presente que el Estado de Situación Financiera, se comparan con el 31 de diciembre del 2020 y los Estados de Resultados y Estados de Flujos de Efectivo, se comparan con el 30 de Septiembre del 2020.

Los antecedentes que se exponen son los siguientes: pág.

1. Estado de Situación Financiera por Clasificación.....	2
2. Resumen de Indicadores Financieros de la Sociedad.....	6
3. Resumen de partidas más importantes del Estado de Resultado.....	7
4. Análisis del Estado de Resultado .....	7
5. Resumen de partidas más importantes del Flujo de Efectivo.....	8
6. Análisis del Flujo de Efectivo .....	8
7. Situación de mercado .....	9
8. Análisis de riesgo de mercado.....	9

## 1. Estado de Situación Financiera por Clasificación

Los activos y pasivos de la Sociedad han sido valorizados y presentados de acuerdo a normas y criterios contables que se explican en las respectivas notas a los Estados Financieros.

	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
<b>Estado de situación financiera</b>		
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.405.473	8.332.420
Otros activos financieros corrientes	2.100	2.100
Otros activos no financieros corrientes	614.740	473.726
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	4.829.251	6.417.328
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas	73.298	69.623
Inventarios	5.608.781	5.025.243
Activos por impuestos corrientes	902.874	619.713
<b>Total de Activos Corrientes distintos de los Activos o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenedidos para la Venta</b>	<b>23.436.517</b>	<b>20.940.153</b>
Activos no Corrientes o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenedidos para la Venta	-	57.784
<b>Activos Corrientes Totales</b>	<b>23.436.517</b>	<b>20.997.937</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Otros activos financieros no corrientes	11.303.795	11.122.911
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.877.708	1.885.553
Plusvalía	142.844	142.844
Propiedades, planta y equipo	23.935.784	23.862.241
Activos Biológicos	28.912	93.751
Activos por impuestos diferidos	1.729.198	456.520
<b>Activos no corrientes</b>	<b>39.018.241</b>	<b>37.563.820</b>
<b>Activos</b>	<b>62.454.758</b>	<b>58.561.757</b>

El Efectivo y equivalentes alcanzó MM\$ 11.405,5, superior a los MM\$ 8.332,4 al cierre de diciembre del 2020, que corresponde principalmente al mayor valor de los saldos en bancos de la filial Hendaya por 3.313,3 MM\$.

Los otros activos financieros corrientes, corresponden a inversión en acciones cuyo monto asciende a 2,1 MM\$.

Los otros activos no financieros corrientes cuyo monto asciende a MM\$ 614,7 y MM 473,7 al 30 de septiembre del 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente; aumentaron en 141,0MM\$. Esta variación se explica principalmente por el incremento en los saldos de gastos anticipados MM\$ 102,5.

Respecto a las cuentas por cobrar, reflejan una disminución de MM\$ (1.588,1) que corresponde principalmente al menor saldo en la filiales Proalsa MM\$(1.320,1) y Hendaya MM\$(875,3), en sentido contrario al aumento de los deudores comerciales de la filial Innovalim en MM\$ 606,82. La disminución de los deudores comerciales de la filial Proalsa va en relación a la disminución de las ventas acumuladas y a periodos de cobro más cortos durante este año 2021. Las cuentas por cobrar en general tienen bajo riesgo, pues corresponden a clientes como supermercados, multinacionales e instituciones estatales.

El aumento de 3,7 MM\$ en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes, corresponde a la variación del saldo pendiente de cobro que mantiene la nueva filial Izarra Aguas con la relacionada Inversiones Baiona por servicios de agua potable.

Los inventarios corresponden fundamentalmente a los saldos de materias primas, productos en proceso y productos terminados; el aumento de MM\$ 583,5 se explica principalmente por las filiales Hendaya y Algorta con un aumento de MM\$ 628,05 y MM\$ 87,60, respectivamente, menos la disminución de las filial Innovalim en MM\$ (121,79).

Los otros activos financieros, no corrientes por un monto de MM\$ 11.303,8 y MM\$ 11.122,9, al 30 de septiembre del 2021 y al 31 de diciembre de 2020; respectivamente, corresponden al costo atribuido de la inversión en Inversiones Baiona Limitada, posterior a la discontinuación del registro bajo el método de la participación.

Los activos intangibles distintos de la plusvalía, corresponde a los Derechos de Concesión de la filial Vértice y a construcciones en los terrenos de la concesión. Adicional, se agrupan en este rubro software y licencias, el menor valor MM\$ (7,8) presentado al 30 de septiembre del 2021, corresponde principalmente a incrementos en los otros intangibles derivados de los Derechos de Concesión y el incremento de las construcciones en terreno arrendado de la filial Vértice, menos las amortizaciones del período de todas las filiales del Grupo IPAL.

Las propiedades, planta y equipos, corresponden a la valorización de los activos que las filiales del Grupo IPAL S.A., que se utilizan en sus operaciones, así como las obras en cursos de nuevos proyectos. El mayor saldo de MM\$ 73,5 que presenta al 30 de septiembre del 2021 respecto al 31 de diciembre del año anterior, corresponde principalmente a los activos de las nuevas sucursales de la Filial Hendaya cuyo incremento neto asciende a MM\$ 584,65, menos la depreciación del ejercicio del resto de las filiales.

	30-09-2021 M\$	31-12-2020 M\$
<b>Patrimonio y pasivos</b>		
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Otros pasivos financieros corrientes	631.907	488.816
Cuentas comerciales y otras cuentas corrientes por pagar	4.800.540	3.198.849
Otras provisiones a corto plazo	2.857.035	2.579.726
Pasivos por Impuestos corrientes	114.916	13.807
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.713.408	1.630.721
Otros pasivos no financieros corrientes	360.979	304.205
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>11.478.785</b>	<b>8.216.124</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Otros pasivos financieros no corrientes	9.340.028	11.665.908
Otras provisiones a largo plazo	703.586	562.946
Cuentas por pagar a Entidades relacionadas	7.709.839	7.079.727
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>18.229.541</b>	<b>19.373.177</b>
<b>Pasivos</b>	<b>29.708.326</b>	<b>27.589.301</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital emitido	3.657.136	3.657.136
Ganancias (pérdidas) acumuladas	31.049.602	28.797.299
Otras reservas	(851.048)	(851.048)
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>33.855.690</b>	<b>31.603.387</b>
Participaciones no controladoras	(1.109.257)	(630.931)
<b>Patrimonio</b>	<b>32.746.433</b>	<b>30.972.456</b>
<b>Patrimonio y Pasivos</b>	<b>62.454.759</b>	<b>58.561.757</b>

El saldo de los otros pasivos financieros corrientes por MM\$ 631,9, se compone básicamente de la porción corriente de los préstamos bancarios mantenidos por las filiales Rentas Paine Grande por MM\$ 389,1 y Vértice, S.A. por MM\$.242,7.

Las cuentas comerciales y otras cuentas corrientes por pagar al 30 de septiembre del 2021, corresponden a las obligaciones propias de la operación cuya variación de MM\$ 1.601,7 se explica, principalmente por el mayor saldo que se mantienen con proveedores y remuneraciones de las filiales Hendaya en MM\$ 1.480,2, Innovalim MM\$ 150,6 y Algorta MM\$ 118,7, menos la disminución de los saldos de otras filiales Proalsa, Ipal, y Biarritz, por una rotación más corta de los pagos a proveedores.

Otras provisiones a corto plazo cuyo saldo al 30 de septiembre del 2021 asciende a 2.857,0 MM\$, corresponden principalmente a las provisiones por multas de la filial Hendaya MM\$ 2.618,4 la provisión para compromisos contractuales como Rappels MM\$ 181,2 y provisiones por pago a CONAF MM\$ 57,3.

El aumento de los pasivos por impuestos corrientes por un monto de MM\$ 101,1, corresponde a la provisión de impuesto a las ganancias.

Las provisiones corrientes por beneficios a los empleados MM\$ 2.713,4, corresponde a: provisión de sueldos de las manipuladoras por MM\$ 1.383,2, provisión de indemnizaciones de las manipuladoras por MM\$ 778,1 y provisión de vacaciones, bonos y gratificación, estas últimas en conjunto totalizan MM\$ 552,2.

El aumento de MM\$ 56,8 de los otros pasivos no financieros corrientes, corresponde a las reservas de pernoctaciones de la temporada 2021-2022 pagadas anticipadamente por los visitantes a las filiales Vértice S.A. y Vértice Tour Operador.

Los otros pasivos financieros no corrientes MM\$ 9.340,0 corresponden principalmente al endeudamiento de Rentas Paine Grande para el financiamiento del proyecto Planta lo Aguirre.

Las otras provisiones no corrientes por MM\$ 703,6 y MM\$ 562,9, al 30 de septiembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020; respectivamente, corresponden principalmente a provisiones con la CONAF por la concesión y a provisiones por compromisos contractuales con Junaeb de la subsidiaría Hendaya.

## 2. Resumen de Indicadores Financieros de la Sociedad

Balance General	Consolidado		Variación % 2021/2020	
	septiembre del 2021	diciembre del 2020		
<b>Liquidez</b>				
Liquidez Corriente				
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes)	veces	2,04	2,56	-20,1%
Razón Acida				
Activos Corrientes - Inventario/Pasivos Corrientes)	veces	1,553	1,944	-20,1%
Capital de Trabajo				
(Activos corrientes - Pasivos corrientes)	MM\$	11.958	12.782	-6,4%
<b>Razón de Endeudamiento</b>				
(Pasivo de corto plazo + largo plazo/Patrimonio)	veces	0,88	0,87	0,5%
<b>Proporción Deuda</b>				
Préstamo corto plazo/ Préstamos totales	%	6,3%	4,0%	57,6%
Préstamo largo plazo/ Préstamos totales	%	93,7%	96,0%	-2,4%
<b>Cobertura Gastos Financieros</b>				
Resultado antes de impuestos y de Gastos Financieros/Gastos Financieros)	veces	1,4	(0,8)	269,4%
<b>Rentabilidad del Patrimonio</b>				
Utilidad del ejercicio/Patrimonio Neto menos utilidad (pérdida) del ejercicio	%	7,1%	-7,67%	192,9%
<b>Rentabilidad del Activo</b>				
EBITDA/Total activo bruto	%	1,1%	1,4%	-22,1%
<b>Utilidad (Pérdida) por Acción</b>				
Utilidad (Pérdida) del ejercicio/Número de acciones emitidas y pagadas	\$	1.269,6	1.036,8	22,5%

### 3. Resumen de partidas más importantes del Estado de Resultado

	Ene - sep 2021	Ene - sep 2020	Variación %
	M\$	M\$	2021/2020
Estado de Resultados			
Ventas	M\$ 34.523.989	24.564.447	40,5%
Costo de explotación	M\$ (25.813.639)	(17.569.057)	46,9%
Margen de explotación	M\$ 8.710.350	6.995.390	24,5%
Resultado operacional	M\$ (958.014)	(1.088.313)	-12,0%
Costos financieros	M\$ (813.117)	(1.151.057)	-29,4%
Resultado no operacional	M\$ 1.262.687	(996.579)	226,7%
R.A.I.I.D.A.I.E.	M\$ 833.419	608.413	37,0%
Resultado del ejercicio	M\$ 1.773.978	(2.532.692)	170,0%

### 4. Análisis del Estado de Resultado

- **Resultado del Ejercicio**

Los ingresos por venta consolidados a septiembre del 2021 aumentaron en MM\$ 9.959,5, equivalente a un 40,5%, respecto a la misma fecha del año anterior. Principalmente, por el incremento de MM\$ 11.873,0 en los ingresos por venta de Servicios y Productos alimenticios, por parte de la filial Hendaya. A esto se suma el incremento de MM\$ 262,54 en los ingresos de Otros negocios principalmente por la nueva filial Izarra Aguas. En sentido contrario los ingresos por servicios de turismo por parte de las filiales Vértice y Vértice Tour disminuyeron en MM\$ (2.176,0).

El margen de explotación del período se ubicó en 25,2% de las ventas, inferior al que se obtuvo en igual período del año anterior el cual se ubicó en 28,5%. Esto se explica principalmente por alza en los costos de las materias primas.

Los gastos de administración, distribución y otras funciones aumentaron en MM\$ 1.585 (19,6%) respecto al mismo período del año anterior, al pasar de MM\$ 8.083,7 en septiembre del 2020, a un monto de MM\$ 9.668,4 en 2021, principalmente por el aumento de las operaciones de la Filial Hendaya en contrapartida la disminución de las operaciones de las filiales Vértice y Vértice Tour. Los gastos de administración como porcentajes de las ventas disminuyeron, a 28,0% en el periodo Ene - sep 2021 desde un 32,9% en igual periodo durante el 2020.

- **Resultado No Operacional**

El resultado no operacional alcanzó un monto de M\$ 1.262,69, comparado al resultado del mismo período del año anterior de M\$ (996,58). Este aumento del resultado no operacional se explica principalmente por la ganancia que generó durante el año 2021, el Mark To Market del préstamo que mantiene la filial Rentas Paine Grande, esta misma partida durante el primer trimestre del 2020 representó un gasto.

## 5. Resumen de partidas más importantes del Flujo de Efectivo

Flujo de Efectivo		Ene - sep 2021	Ene - sep 2020	Variación %
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Operación	M\$	4.979.029	215.923	2.205,9%
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Financiación	M\$	(711.222)	162.131	-538,7%
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Inversión	M\$	(1.194.754)	1.887.279	-163,3%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	M\$	3.073.053	2.265.333	35,7%
Efectivo y equivalentes al principio del período	M\$	8.332.420	7.082.689	17,6%
Efectivo y equivalentes al final del período	M\$	11.405.473	9.348.022	22,0%

## 6. Análisis del Flujo de Efectivo

A Septiembre del 2021 las actividades de la operación originaron un flujo neto positivo de MM\$ 4.979 menor respecto al flujo positivo del año anterior de MM\$ 216. Esta variación está dada principalmente por el aumento en MM\$ 10.543,1 de las entradas de efectivo procedente del cobro de las ventas de productos y prestación de servicios. Lo cual compenso el mayor pago de proveedores de MM\$ 481,7 y el mayor pago sueldos e indemnizaciones por MM\$ 5.277,7.

Por otra parte, las actividades de financiamiento generaron flujos netos negativos por MM\$ (711), menor a los flujos netos positivos de igual período anterior por MM\$ 162, esta variación se explica por una menor salida de efectivo para el pago de dividendos que durante el año 2021 no se han pagado, mientras que en el 2020 se pagaron MM\$ 1.060,5. Adicional, el flujo negativo de las otras entradas de actividades de financiamiento en el 2021, que se debe principalmente a las salidas de efectivo para pagos del préstamo Fogape por MM\$ 121,6, mientras que durante el 2020 este mismo préstamo represento una entrada de MM\$ 600. Adicional, en esta línea durante el 2020 contenía los saldos iniciales de la filial Izarra por MM\$ 1.434,3 y entradas de efectivo de dividendos a la filial Altasur, que durante el 2020 fueron de MM\$ 284,2.

El flujo de efectivo negativo procedente de actividades de inversión a Septiembre del 2021 alcanzó la suma de MM\$ (1.195), inferior al flujo de igual período del año anterior por MM\$ 1.887. Esta variación negativa de MM\$ (3.082,0) corresponde al incremento en las salidas de efectivo para compra de activos fijos MM\$ (508,2), principalmente son instalaciones en las escuelas de las nuevas sucursales de la filial Hendaya, de licitaciones que iniciaron operaciones en marzo 2021 y a la disminución en MM\$ (2.427,1) de las otras entradas como actividades de inversión, esta línea durante el 2020 contenía la entrada de efectivo por el reparto de dinero de MM\$ 1.914,3 que se recibió de la asociada Baiona y rescate de fondos mutuos de largo plazo de la filial Hendaya por MM\$ 979,6.

## 7. Situación de mercado

A septiembre del 2021 las ventas aumentaron en 40,5% con respecto al mismo período del año anterior, esto es MM\$ 9.959,5. Dicha variación se explica por el incremento en 55,9% de los servicios y productos alimenticios, derivado del aumento en las ventas de Hendaya por las nuevas sucursales cuyas operaciones iniciaron en marzo del 2021. En contrapartida se tuvo una baja en -88,4%, en las ventas de servicios de turismo, que está dado por el cierre del Parque Las Torres del Paine de forma anticipada como medidas de la CONAF y para dar cumplimiento a las cuarentenas por el COVID-19.

Finalmente, el aumento en Otros corresponde a la nueva filial Izarra Aguas, con la cual no se consolidaba en el primer trimestre del año anterior.

Análisis por tipo de Negocio	Ene - sep 2021	Ene - sep 2020	Variación M\$	Variación %
Servicios y Productos Alimenticios	33.121.698	21.248.660	11.873.038	55,9%
Servicios de Turismo	286.016	2.462.054	(2.176.038)	-88,4%
Otros	1.116.275	853.733	262.542	30,8%
<b>Totales</b>	<b>34.523.989</b>	<b>24.564.447</b>	<b>9.959.542</b>	<b>40,5%</b>

## 8. Análisis de riesgo de mercado

### Situación actual

La economía chilena ha experimentado una rápida recuperación de la recesión provocada por la pandemia del Covid-19, la que ha sido posible por la capacidad de adaptación de empresas y personas y el gran avance del proceso de vacunación, que ha permitido dar paso a un importante proceso de apertura. Todo esto ha sido apuntalado por el mayor despliegue de medidas de política que se haya conocido en Chile. La economía chilena superó el nivel de actividad que exhibía previo al inicio de la crisis social.

No obstante, la alta propensión de los hogares a consumir los recursos recibidos y que la oferta aún no logra recuperarse completamente, ha afectado significativamente las presiones que enfrenta la economía, reflejándose en un aumento de la inflación. Así también han contribuido los sucesivos retiros masivos de ahorros previsionales y del deterioro de las cuentas fiscales, todo ello en un entorno de alta incertidumbre local. Es así como las tasas de interés, y la bolsa, muestran un desempeño desfavorable.

En términos de empleo, las vacantes disponibles han ido aumentando, aunque persisten brechas que afectan especialmente al empleo por cuenta propia y las mujeres. El aumento de los puestos disponibles se ha topado con una oferta de trabajo que sigue contenida, afectada por las ayudas estatales, así como por el retiro de mujeres del mercado del trabajo debido a responsabilidades familiares. La evolución de los salarios es coherente con una creciente escasez de mano de obra.

El fuerte dinamismo del consumo, en un contexto en que la oferta aún no logra reestablecerse completamente, ha presionado al alza la inflación. Los datos de los últimos meses han mostrado un aumento importante del precio de diversos productos, especialmente en rubros donde la demanda ha crecido con fuerza, como el vestuario y calzado, la electrónica, línea blanca y automóviles. Esto ha ocurrido en un escenario en que

las restricciones en las cadenas de comercio globales impuestas por la pandemia aún permanecen. De hecho, la disponibilidad de existencias, los tiempos de despacho y los costos de transporte son factores que siguen afectando el desempeño de varias industrias a nivel global, incluido Chile.

Con la extensión del IFE universal y la implementación del IFE laboral y otros programas, el crecimiento del gasto fiscal superará lo considerado en meses anteriores. Este incremento del gasto no alcanza a financiarse con los ingresos fiscales generados por el mayor crecimiento económico, aumentando las necesidades de financiamiento fiscal.

#### Proyecciones

Tras crecer entre 10,5 y 11,5% este año, la economía se desacelerará de forma significativa, para crecer entre 1,5 y 2,5% el 2022 y entre 1 y 2% el 2023.

La revisión al alza del consumo privado es el principal factor tras la corrección de crecimiento del 2021. Hacia el 2022 y el 2023, coherente con una economía que va dejando atrás los efectos de la pandemia y donde el impulso de las políticas económicas se reduce, el consumo reducirá su expansión, esto por la extinción del IFE universal, el agotamiento de la liquidez acumulada por los retiros de ahorros previsionales y la mayor estrechez de las condiciones financieras.

Las proyecciones de inflación de corto plazo se esperan al alza de manera importante por el fuerte dinamismo del consumo, alza del dólar, los mayores precios internacionales de los combustibles y una oferta global y local que aún no logra reponerse totalmente de la pandemia. La inflación anual del IPC se espera culminará el año en 6,7%, manteniéndose en cifras por sobre 5% durante la primera mitad del 2022. La desaceleración de la demanda llevará la inflación a converger a 3% en el horizonte de política de dos años, para ubicarse en valores por debajo de 4% a fines del 2022 y del orden de 3% para fines del 2023, de acuerdo a las proyecciones de especialistas económicos.

La economía ya superó los impactos inmediatos de la pandemia en la actividad, y es necesario que las políticas públicas vayan adaptándose para evitar que los desequilibrios entre producción y gasto se prolonguen en el tiempo y generen costos elevados para el país, esto acompañado de estabilidad social y política.