

IPAL S.A.

ANÁLISIS RAZONADO ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 30 de junio del 2023 y 31 de diciembre del 2022

Para la comprensión de este análisis razonado correspondiente al segundo trimestre del 2023, 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 las 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 2022 y los Estados de Resultados y Estados de Flujos de Efectivo, se comparan con el 30 de junio del 2022.

Los antecedentes que se exponen son los siguientes: pág.

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

	30-06-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Estado de situación financiera		
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	11.585.024	13.683.745
Otros activos financieros corrientes	2.100	2.100
Otros activos no financieros corrientes	207.955	194.807
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	8.665.101	5.352.242
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas	104.862	87.969
Inventarios	6.136.686	6.671.121
Activos por impuestos corrientes	1.044.565	1.415.994
Activos Corrientes Totales	27.746.293	27.407.978
Activos no corrientes		
Otros activos financieros, no corrientes	6.948.684	6.948.684
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.826.601	1.873.625
Plusvalía	142.844	142.844
Propiedades, planta y equipo	22.013.320	22.713.075
Activos Biológicos, no corrientes	91.814	80.871
Activos por impuestos diferidos	5.564.432	5.662.640
Activos no corrientes	36.587.695	37.421.739
Activos	64.333.988	64.829.717

El Efectivo y equivalentes al 30 de junio de 2023, presenta un saldo de MM\$ 11.585,0, inferior a los MM\$ 13.683,7 al cierre de diciembre del 2022, se explica principalmente por la filial Hendaya, que para los meses de enero y febrero del año 2023, con motivo al cierre de los colegios por las vacaciones escolares, queda con un mínimo de operaciones e ingresos. Sin embargo, los sueldos de las manipuladoras y otras obligaciones de la operación se continúan pagando en dichos meses.

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

Los otros activos no financieros corrientes, cuyo monto asciende a MM\$ 208,0 y MM 194,8 al 30 de junio del 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente; disminuyeron en 13,1 MM\$. Esta variación, se explica principalmente por el aumento en los otros gastos anticipados en 26,96 MM\$. En sentido opuesto, en este rubro los seguros anticipados, disminuyeron en MM\$ -13,02.

Respecto a las cuentas por cobrar, reflejan un aumento de 3.312,9 MM\$, que corresponde principalmente al mayor saldo de las filiales Proalsa 1.253,3 MM\$ e Innovalim 475,6, explicado por un mayor volumen de ventas. Adicional, la filial Hendaya 1.057,86, como resultado de su operación normal para este período del año.

El aumento de 16,9 MM\$ en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes, corresponde a la variación del saldo pendiente de cobro que mantiene la 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; la disminución de MM\$ (534,4), se explica principalmente por las filiales Proalsa MM\$ -624,88,6 y Vértice -271,5 MM\$. En el caso de la filial Proalsa, por ajustes de inventarios, mayores ventas y menor stockeo de materias primas. En cuanto, a la filial Vértice, se debe al cese de operaciones, por cierre de la temporada 2022-2023. En sentido contrario, para este rubro la filial Hendaya presenta un incremento en 298,08 MM\$, que obedece al stock necesario para dar inicio a las operaciones del nuevo año escolar 2023.

Los activos por impuestos corrientes, por un monto de 1.044,6 y 1.416,0, al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022; respectivamente. Corresponde principalmente a pagos provisionales mensuales, crédito por franquicia sence e impuesto a la renta por recuperar de años anteriores.

Los otros activos financieros, no corrientes por un monto de MM\$ 6.948,7 y MM\$ 6.948,7, al 30 de junio del 2023 y al 31 de diciembre de 2022; respectivamente, corresponden al costo atribuido de la inversión en Inversiones Baiona Limitada.

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. Así como los derechos de Agua de la Filial Biarritz. Adicional, se agrupan en este rubro software y licencias, el menor valor MM\$ (47,0) presentado al 30 de junio del 2023, corresponde principalmente a las amortizaciones del período de todas las filiales del Grupo IPAL, que presenta un aumento en -267,2 MM\$. En menor medida y sentido contrapuesto, las altas por inversiones en Construcciones exigidas por la CONAF de la Filial Vértice, presentan un aumento en 220,2 MM\$.

Las propiedades, planta y equipos, corresponden a la valorización de los activos que las filiales del Grupo IPAL S.A. utilizan en sus operaciones, así como las obras en cursos de nuevos proyectos. El menor saldo de MM\$ (699,8), que presenta al 30 de junio del 2023 respecto al 31 de diciembre del año anterior, se explica principalmente por la depreciación del ejercicio de las filiales (-1.213,2). En menor medida, las inversiones por compra de activos de las distintas filiales se ubican en 512,6 MM\$. Inversiones que se atribuyen principalmente a las filiales Vértice MM\$ 247,4 y Proalsa MM\$ 142,9.

	30-06-2023 M\$	31-12-2022 M\$
Patrimonio y pasivos		
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	500.534	623.057
Cuentas comerciales y otras cuentas corrientes por pagar	7.778.054	7.357.463
Otras provisiones a corto plazo	1.002.484	1.890.566
Pasivos por Impuestos corrientes	431.927	284.052
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.055.913	3.623.915
Otros pasivos no financieros corrientes	868.670	2.049.053
Pasivos corrientes	12.637.582	15.828.106
Pasivos no corrientes		
Otros pasivos financieros no corrientes	10.243.416	10.337.528
Otras provisiones a largo plazo	732.679	789.997
Cuentas por pagar a Entidades relacionadas	10.372.792	9.757.812
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	3.132.147	2.132.703
Pasivo por impuestos diferidos	-	-
Pasivos no corrientes	24.481.034	23.018.040
Pasivos	37.118.616	38.846.146
Patrimonio		
Capital emitido	3.657.136	3.657.136
Ganancias (pérdidas) acumuladas	25.760.298	24.480.485
Otras reservas	(851.048)	(851.048)
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	28.566.386	27.286.573
Participaciones no controladoras	(1.351.014)	(1.303.002)
Patrimonio	27.215.372	25.983.571
Patrimonio y Pasivos	64.333.988	64.829.717

El saldo de los otros pasivos financieros corrientes por MM\$ 500,5, se compone de la porción corriente de los préstamos bancarios mantenidos por las filiales Rentas Paine Grande por MM\$ 427,13, Vértice, S.A. por MM\$ 63,60. Adicional a esto, se suma la porción corriente del leasing tomado por la filial Charrabata MM\$ 9,80.

Las cuentas comerciales y otras cuentas corrientes por pagar al 30 de junio del 2023, cuya variación de MM\$ 420,6, corresponden a un aumento neto en el saldo de proveedores de las distintas filiales en 209,05 MM\$. A esto, se suma el aumento de otras cuentas por pagar de IVA en 283,27 MM\$ de todas las filiales. En dirección contraria, hay un aumento en provisiones por cheques girados y no cobrados de -73,5 MM\$.

Las otras provisiones a corto plazo cuyo saldo al 30 de junio del 2023 asciende a 1.002,5 MM\$, corresponden a las provisiones para compromisos contractuales de la filial Hendaya MM\$ 857,43, la provisión para acuerdos comerciales como Rappels MM\$ 59,66 y pago a CONAF MM\$ 85,38

El aumento de los pasivos por impuestos corrientes por un monto de MM\$ 147,9, corresponde a la provisión de impuesto a las ganancias. Principalmente, de las filial Vértice.

Las provisiones corrientes por beneficios a los empleados MM\$ 2.056, corresponde a la provisión de sueldos de las manipuladoras por MM\$ 1.268, provisión de vacaciones 754 MM\$ y bonos 34 MM\$.

La disminución de MM\$ (1.180,4) de los otros pasivos no financieros corrientes, corresponde al uso de las reservas de pernoctaciones de la temporada 2022-2023, que son pagadas anticipadamente por los visitantes a las filiales Vértice S.A. y Vértice Tour Operador.

Los otros pasivos financieros no corrientes MM\$ 10.243,4 corresponden principalmente al endeudamiento de Rentas Paine Grande, para el financiamiento del proyecto Planta lo Aguirre.

Las otras provisiones no corrientes por MM\$ 732,7 y MM\$ 790,0, al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022; respectivamente, corresponden principalmente a provisiones con la CONAF por la concesión y al pasivo por AFRs que mantiene la filial Izarra.

2. Resumen de Indicadores Financieros de la Sociedad

Balance General		Consolidado		Variación %
		junio del 2023	diciembre del 2022	2023/2022
Liquidez				
Liquidez Corriente				
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes)	veces	2,20	1,73	26,8%
Razón Ácida				
Activos Corrientes - Inventario/Pasivos Corrientes)	veces	1,710	1,310	30,5%
Capital de Trabajo				
(Activos corrientes - Pasivos corrientes)	MM\$	15.109	11.580	30,5%
Razón de Endeudamiento				
(Pasivo de corto plazo + largo plazo/Patrimonio)	veces	1,30	1,42	-8,7%
Proporción Deuda				
Préstamo corto plazo/ Préstamos totales	%	4,7%	5,7%	-18,0%
Préstamo largo plazo/ Préstamos totales	%	95,3%	94,3%	1,1%
Cobertura Gastos Financieros				
Resultado antes de impuestos y de Gastos Financieros/Gastos Financieros)	veces	2,5	-0,6	486,7%
Rentabilidad del Patrimonio				
Utilidad del ejercicio/Patrimonio Neto menos utilidad (pérdida) del ejercicio	%	4,7%	-5,92%	179,2%
Rentabilidad del Activo				
EBITDA/Total activo bruto	%	8,70%	0,1%	6515,6%
Utilidad (Pérdida) por Acción				
Utilidad (Pérdida) del ejercicio/Número de acciones emitidas y pagadas	\$	116,4	156,3	-25,5%

3. Resumen de partidas más importantes del Estado de Resultado

	Ene - jun 2023	Ene - jun 2022	Variación %
	M\$	M\$	2023/2022
Estado de Resultados			
Ventas	M\$ 38.682.451	28.155.234	37,4%
Costo de explotación	M\$ (27.645.131)	(21.643.645)	27,7%
Margen de explotación	M\$ 11.037.320	6.511.589	69,5%
Resultado operacional	M\$ 2.468.847	(1.313.182)	288,0%
Costos financieros	M\$ (1.131.604)	(1.510.815)	-25,1%
Resultado no operacional	M\$ (802.434)	(1.163.577)	-31,0%
R.A.I.I.D.A.I.E.	M\$ 3.892.166	61.079	6272,3%
Resultado del ejercicio	M\$ 1.410.743	(1.820.218)	177,5%

4. Análisis del Estado de Resultado

- **Resultado del Ejercicio**

Los ingresos por venta consolidados a junio del 2023 aumentaron en MM\$ 10.527,2, equivalente a un 37,4%, respecto a la misma fecha del año anterior. Esto, por el incremento de las ventas de Servicios y Productos alimenticios en MM\$ 7.794,0. Principalmente por parte de las filiales Hendaya, Proalsa e Innovalim. En el caso de Hendaya, producto de la licitación que partió en marzo 2022, que para el año 2023 presenta ingresos en todos los meses del semestre. En cuanto a Proalsa e Innovalim, corresponde al aumento en ventas de acuerdo al plan estratégico de la Gerencia y cumplimiento de metas, en función a generar una mayor rentabilidad. A esto se suma, el incremento por servicios de turismo por parte de las filiales Vértice y Vértice Tour MM\$ 2.370,7. Respecto a estas filiales, el incremento se genera como resultado de la reactivación del sector turismo, el cual estuvo fuertemente golpeado por la pandemia. En menor medida, los ingresos de Otros negocios también aumentaron en 362,48, que corresponde a las filiales Algorta e Izarra Aguas. En el caso de la filial Algorta, el incremento se debe a la cosecha de nuevos cultivos durante el 2023.

El margen de explotación del período se ubicó en 28,5% de las ventas, superior al que se obtuvo en igual período del año anterior, el cual se ubicó en 23,1%. Esto se explica principalmente por la Filial Vértice y su ponderación en el consolidado. Adicional, se suma mejores márgenes por parte de las filiales Hendaya, Proalsa e Innovalim, con motivo a las medidas tomadas por la Gerencia del Grupo, de hacer compras anticipadas para asegurar los precios y así amortiguar un poco el incremento que han tenido en los últimos años las materias primas.

Los gastos de administración, distribución y otras funciones aumentaron en MM\$ 744 (9,5%), respecto al mismo período del año anterior, al pasar de MM\$ 7.824,8 en el período 2022, a un monto de MM\$ 8.568,5 en igual período del 2023, principalmente por el aumento de las operaciones de las Filiales Hendaya, Vértice y Vértice Tour. Dichos gastos, como porcentajes de las ventas disminuyeron, a 22,2% en el periodo Ene - jun 2023 desde un 27,8% en igual periodo durante el 2022. Esto principalmente, por las filiales Vértice y Vértice Tour, cuyas ventas en el 2022 fueron muy bajas por las restricciones e incertidumbre producto de la pandemia, en comparación a los gastos fijos.

- **Resultado No Operacional**

El resultado no operacional alcanzó un monto de MM\$ (802,4), comparado al resultado del mismo período del año anterior de MM\$ (1.163,5). Esta variación del resultado no operacional en MM\$ 361,1, se explica principalmente por el efecto neto de varias partidas: Por una parte, un menor reconocimiento de gastos por el Mark To Market del préstamo que mantiene la filial Rentas Paine Grande en MM\$ 758,4. Adicional, a un menor gasto por reajuste del préstamo que mantiene la filial Izarra con la Baiona en 279,38. En sentido contrario, la diferencia en cambio tuvo un impacto negativo de -468,3, lo que se suma a un menor ingreso por venta de activos fijo de -224,46 MM\$.

5. Resumen de partidas más importantes del Flujo de Efectivo

Flujo de Efectivo		Ene - jun 2023	Ene - jun 2022	Variación %
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Operación	M\$	(966.189)	611.867	-257,9%
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Financiación	M\$	(1.007.639)	(2.669.278)	-62,3%
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Inversión	M\$	(124.893)	2.857.543	-104,4%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	M\$	(2.098.721)	800.132	-362,3%
Efectivo y equivalentes al principio del período	M\$	13.683.745	11.449.644	19,5%
Efectivo y equivalentes al final del período	M\$	11.585.024	12.249.776	-5,4%

6. Análisis del Flujo de Efectivo

A junio 2023 las actividades de la operación originaron un flujo neto negativo de MM\$ -966,2 menor respecto al flujo positivo del año anterior de MM\$ 611,9. Esto dado por un aumento en las salidas de efectivo para pago de proveedores en MM\$ -8.760,2 y pago empleados en MM\$ -1.376,5. Mientras que las entradas de efectivo procedentes de las ventas de bienes y servicios se incrementaron en sólo 8.534,3 MM\$.

El flujo de efectivo positivo procedente de actividades de inversión a junio del 2023 alcanzó la suma de MM\$ -124,9, inferior al flujo neto positivo de igual período del año anterior por MM\$ 2.857,5. Esta disminución en MM\$ -2.982,4, se explica principalmente por las Otras entradas de efectivo, como actividades de inversión, con una variación de MM\$ -3.557,5. Estas para el 2022, reflejaban el flujo por el reparto de dinero recibido de la inversión a largo plazo en la sociedad Baiona. A esto se suma una disminución en las entradas de efectivo por venta de activos fijos en MM\$ -224,5; dado que, para el 2022 se obtuvo ingresos por venta de sucursales, cuya licitación vencieron en febrero para la filial Hendaya. En sentido opuesto a lo anterior, los flujos por inversión en activos fijos, presentan una menor salida de efectivo en 729 MM\$, lo que se explica por las compras efectuadas en el año 2022, para la habilitación de nuevas sucursales adjudicadas de licitaciones que entraron en vigencia en marzo 2022, por parte de la filial Hendaya.

Finalmente, las actividades de financiamiento generaron flujos netos negativos por MM\$ -1.007,6, menor a los presentados en igual período anterior por MM\$ -2.669,3. Esta variación, se explica principalmente por una menor salida de efectivo para el pago de capital e intereses de préstamos vigentes durante el año 2022 en 1.247, 6 por parte de las filiales Rentas Paine Grande MM\$ y Vértice. Adicional, a esto se suma un menor pago de dividendos en lo que va de año 2023 (179 MM\$), que comparado con lo pago durante el año 2022 (593 MM\$) deja una variación positiva de 414,0 NN\$.

7. Situación de mercado

A junio del 2023 las ventas aumentaron en 37,4% con respecto al mismo período del año anterior, esto es MM\$10.527,2. Dicha variación se explica por el incremento en 30,5% de los servicios y productos alimenticios, derivado del aumento en las ventas de las filiales Hendaya (MM\$ 4.015,6) Proalsa (2.584,4 MM\$) e Innovalim (1.193,8 MM\$). Adicional, se suma a esto el incremento en 122,6%, en las ventas de servicios de turismo, que está dado por la reapertura del Parque Las Torres del Paine y la reactivación del sector turismo después de la pandemia, que para este año 2023 ya opera con total normalidad. Finalmente, los Otros ingresos también aumentaron esto corresponde a las filiales Algorta (179,6 MM\$) e Izarra (182,1 MM\$). En el caso de la filial Algorta, para el año 2023 incursionó en la cosecha y venta de nuevos cultivos.

Análisis por tipo de Negocio	Ene - jun 2023	Ene - jun 2022	Variación M\$	Variación %
Servicios y Productos Alimenticios	33.362.234	25.568.221	7.794.013	30,5%
Servicios de Turismo	4.305.036	1.934.316	2.370.720	122,6%
Otros	1.015.181	652.697	362.484	55,5%
Totales	38.682.451	28.155.234	10.527.217	37,4%

8. Análisis de riesgo de mercado

Situación actual

La inflación ha seguido disminuyendo, no obstante, continúa en niveles altos. Se ha reducido en un contexto en que han ido disminuyendo las presiones de costos que se observaron en trimestres previos. Las tarifas del transporte se han reducido, se han restituido las cadenas de valor global y los precios externos han bajado tras las alzas que anotaron con el inicio de la guerra en Ucrania. Un factor fundamental tras la baja de la inflación ha sido el avance en la resolución de los desequilibrios macroeconómicos. A nivel de sectores, se observó una evolución dispar. Al dinamismo de varios rubros de servicios, se opone el desempeño más bajo del comercio y la construcción, entre otros. Ello concuerda con el panorama por el lado de la demanda, donde el consumo de bienes es el que más ha disminuido frente a la resiliencia del de servicios.

La reducción del consumo privado se ha ido moderando con el correr del año. El componente de bienes durables sigue acumulando la mayor caída luego de su máximo de 2021, aunque su nivel tuvo un leve repunte en el segundo trimestre.

La creación de empleo se mantiene acotada, con débiles expectativas sobre su desempeño futuro. El desempleo ha oscilado entre 8,5 y 8,8% por varios meses.

En cuanto a las condiciones de financiamiento bancario, la reducción de la TPM ha comenzado a transmitirse a las tasas de interés de mercado. Las tasas de interés de las colocaciones comerciales muestran descensos,

En lo externo, el escenario continúa marcado por una alta incertidumbre. Por un lado, los riesgos financieros siguen vigentes, en medio de expectativas de que la política monetaria se mantendrá restrictiva en las economías desarrolladas. La inflación ha seguido cediendo a nivel global. Sin embargo, las perspectivas son dispares entre países. Esto mantiene latentes los riesgos asociados a la permanencia de elevados niveles de tasas de interés en las principales economías. Por otro lado, las dudas en torno al desempeño de China se han acentuado en los últimos meses. Los datos de actividad del segundo trimestre dieron cuenta de una desaceleración algo mayor que la esperada, tras el impulso transitorio que provocó el levantamiento de las restricciones sanitarias asociadas al Covid.

Las proyecciones indican que la inflación total continuará disminuyendo y se prevé que cerrará el año en 4,3% anual (4,2% en junio), para converger a 3% en la segunda mitad de 2024.

En los próximos meses, el consumo privado permanecerá en niveles similares a los actuales. Para 2023 se prevé un retroceso del consumo privado, para 2024 y 2025, se proyectan aumentos.

Hacia el mediano plazo, la evolución prevista para el consumo privado es coherente con ingresos reales que irán recuperándose gradualmente y condiciones financieras que serán más favorables. La transmisión del relajamiento monetario a las tasas de interés irá disminuyendo la carga financiera de los hogares.

La economía chilena seguirá recibiendo un impulso externo acotado. Se prevé que el crecimiento de los socios comerciales será de 2,8% en promedio entre 2023 y 2025.