

# IPAL S.A.

## ANÁLISIS RAZONADO ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de marzo del 2023 y 31 de diciembre del 2022

Para la comprensión de este análisis razonado correspondiente al primer 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 31 de marzo 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.

	31-03-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
<b>Estado de situación financiera</b>		
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	13.204.495	13.683.745
Otros activos financieros corrientes	2.100	2.100
Otros activos no financieros corrientes	590.792	633.811
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	5.849.116	4.913.238
Cuentas por cobrar a Entidades relacionadas	93.297	87.969
Inventarios	6.381.566	6.671.121
Activos por impuestos corrientes	1.599.411	1.415.994
<b>Activos Corrientes Totales</b>	<b>27.720.777</b>	<b>27.407.978</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Otros activos financieros, no corrientes	6.948.684	6.948.684
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.839.057	1.873.625
Plusvalía	142.844	142.844
Propiedades, planta y equipo	22.270.127	22.713.075
Activos Biológicos, no corrientes	43.804	80.871
Activos por impuestos diferidos	5.576.747	5.662.640
<b>Activos no corrientes</b>	<b>36.821.263</b>	<b>37.421.739</b>
<b>Activos</b>	<b>64.542.040</b>	<b>64.829.717</b>

El Efectivo y equivalentes al 31 de marzo de 2023, presenta un saldo de MM\$ 13.204,5, inferior a los MM\$ 13.683,7 al cierre de diciembre del 2022, que 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\$ 590,8 y MM\$ 633,8 al 31 de marzo del 2023 y al 31 de diciembre de 2022, respectivamente; disminuyeron en (43,0) MM\$. Esta variación, se explica principalmente por un menor saldo del remanente en créditos fiscales en -72,6 MM\$. En sentido opuesto, en este rubro los seguros y otros gastos anticipados aumentaron en MM\$ 28,33.

Respecto a las cuentas por cobrar, reflejan un aumento de 935,9 MM\$, que corresponde principalmente al mayor saldo de la filial Proalsa en 1.372 MM\$, explicado por atrasos en el cobro a su principal cliente Minsal. En cuanto a las filiales Vértice y Vértice Tour, presentan disminución

en sus saldos de deudores comerciales, al 31 de marzo 2023 y al 31 de diciembre 2022, respectivamente. Que obedece a la estacionalidad del negocio y cierre de la temporada.

El aumento de 5,3 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\$ -289,6, se explica principalmente por las filiales Proalsa MM\$ -526,61 y Vértice -185,5 MM\$. En el caso de Proalsa, motivo del leve aumento de las ventas de productos terminados y menor stock, de materias primas durante el 2023. 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 462,8 MM\$, que corresponde a las compras de materias primas y stock necesario para dar inicio a las operaciones del nuevo año escolar 2023.

Los activos por impuestos corrientes, por un monto de MM\$1.599,4 y MM\$1.416,0, al 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2022 y al 31 de diciembre de 2021; 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\$ (34,6) presentado al 31 de marzo del 2023, es principalmente por las amortizaciones del período de todas las filiales del Grupo IPAL. En sentido contrario, está el aumento de inversiones en Construcciones exigidas por la CONAF de la Filial Vértice.

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\$ (442,9), que presenta al 31 de marzo del 2023 respecto al 31 de diciembre del año anterior, se explica principalmente por la depreciación del ejercicio de las filiales MM\$ 603,8. Por otra parte, se realizaron inversiones en compra de activos, por las distintas filiales, Vértice MM\$ 110,76 y Hendaya MM\$ 4,6.

	31-03-2023	31-12-2022
	M\$	M\$
<b>Patrimonio y pasivos</b>		
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Otros pasivos financieros corrientes	460.633	623.057
Cuentas comerciales y otras cuentas corrientes por pagar	9.754.580	7.357.463
Otras provisiones a corto plazo	1.134.632	1.890.566
Pasivos por Impuestos corrientes	671.481	284.052
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	920.307	3.623.915
Otros pasivos no financieros corrientes	809.236	2.049.053

<b>Pasivos corrientes</b>	<b>13.750.869</b>	<b>15.828.106</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Otros pasivos financieros no corrientes	10.586.034	10.337.528
Otras provisiones a largo plazo	757.044	789.997
Cuentas por pagar a Entidades relacionadas	10.053.467	9.757.812
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	2.460.819	2.132.703
Pasivo por impuestos diferidos	-	-
<b>Pasivos no corrientes</b>	<b>23.857.364</b>	<b>23.018.040</b>
<b>Pasivos</b>	<b>37.608.233</b>	<b>38.846.146</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital emitido	3.657.136	3.657.136
Ganancias (pérdidas) acumuladas	25.090.858	24.480.485
Otras reservas	(851.048)	(851.048)
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>27.896.946</b>	<b>27.286.573</b>
Participaciones no controladoras	(963.139)	(1.303.002)
<b>Patrimonio</b>	<b>26.933.807</b>	<b>25.983.571</b>
<b>Patrimonio y Pasivos</b>	<b>64.542.040</b>	<b>64.829.717</b>

El saldo de los otros pasivos financieros corrientes por MM\$ 460,6, se compone de la porción corriente de los préstamos bancarios mantenidos por las filiales Rentas Paine Grande por MM\$ 324,1, Vértice, S.A. por MM\$ 126,6. 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 31 de marzo del 2023, cuya variación de MM\$ 2.397,1, corresponden a provisiones de la filial Hendaya MM\$ 2.100 y a imposiciones laborales e impuestos por pagar MM\$ 458,7 de todas las filiales.

Otras provisiones a corto plazo cuyo saldo al 31 de marzo del 2023 asciende a 1.134,6 MM\$, corresponden a las provisiones para compromisos contractuales de la filial Hendaya MM\$ 740,9 la provisión para acuerdos comerciales como Rappels MM\$ 79,27 y pago a CONAF MM\$ 314,3.

El aumento de los pasivos por impuestos corrientes por un monto de MM\$ 387,4, corresponde a la provisión de impuesto a las ganancias. Principalmente, de las filiales Vértice y Hendaya, donde ambas suman un aumento de MM\$ 382,9.

Las provisiones corrientes por beneficios a los empleados MM\$ 920, corresponde a la provisión de sueldos de las manipuladoras por MM\$ 294, provisión de vacaciones 576 MM\$ y bonos 50 MM\$.

La disminución de MM\$ (1.239,8) 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 y que vencen al término de la temporada.

Los otros pasivos financieros no corrientes MM\$ 10.586,0 corresponden principalmente al endeudamiento de Rentas Paine Grande, para el financiamiento del proyecto Planta lo Aguirre.

Las otras provisiones no corrientes por MM\$ 757,0 y MM\$ 790,0, al 31 de marzo 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 % 2023/2022	
	marzo del 2023	diciembre del 2022		
<b>Liquidez</b>				
Liquidez Corriente				
Activos Corrientes/Pasivos Corrientes)	veces	2,02	1,73	16,4%
Razón Acida				
Activos Corrientes - Inventario/Pasivos Corrientes)	veces	1,552	1,310	18,4%
Capital de Trabajo (Activos corrientes - Pasivos corrientes)	MM\$	13.970	11.580	20,6%
<b>Razón de Endeudamiento</b>				
(Pasivo de corto plazo + largo plazo/Patrimonio)	veces	1,35	1,42	-5,3%
<b>Proporción Deuda</b>				
Préstamo corto plazo/ Préstamos totales	%	4,2%	5,7%	-26,6%
Préstamo largo plazo/ Préstamos totales	%	95,8%	94,3%	1,6%
<b>Cobertura Gastos Financieros</b>				
Resultado antes de impuestos y de Gastos Financieros/Gastos Financieros)	veces	2,8	(0,6)	-591,2%
<b>Rentabilidad del Patrimonio</b>				
Utilidad del ejercicio/Patrimonio Neto menos utilidad (pérdida) del ejercicio	%	2,2%	-2,92%	-176,7%
<b>Rentabilidad del Activo</b>				
EBITDA/Total activo bruto	%	6,35%	0,7%	779,0%
<b>Utilidad (Pérdida) por Acción</b>				
Utilidad (Pérdida) del ejercicio/Número de acciones emitidas y pagadas	\$	55,5	74,6	-25,5%

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

		Ene - mar 2023	Ene - mar 2022	Variación %
		M\$	M\$	2023/2022
Estado de Resultados				
Ventas	M\$	16.380.566	10.656.417	53,7%
Costo de explotación	M\$	(10.319.671)	(7.485.975)	37,9%
Margen de explotación	M\$	6.060.895	3.170.442	91,2%
Resultado operacional	M\$	2.190.824	(333.822)	-756,3%
Costos financieros	M\$	(770.630)	(561.710)	-37,2%
Resultado no operacional	M\$	(767.265)	(553.455)	38,6%
R.A.I.I.D.A.I.E.	M\$	2.895.638	335.881	762,1%
Resultado del ejercicio	M\$	950.236	(730.192)	-230,1%

### 4. Análisis del Estado de Resultado

- **Resultado del Ejercicio**

Los ingresos por venta consolidados a marzo del 2023 aumentaron en MM\$ 5.724,1, equivalente a un 53,7%, respecto a la misma fecha del año anterior. Esto, por el incremento de las ventas de Servicios y Productos alimenticios en MM\$ 3.322,1, principalmente por parte de las filiales Hendaya, Proalsa e Innovalim. En el caso de Hendaya, producto de licitación que partió en marzo 2022, que para el año 2023 presenta ingresos en todos los meses del primer trimestre. 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\$ 2.149,6. Este incremento, se genera como resultado de la reactivación del sector turismo, el cual estuvo fuertemente golpeado por la pandemia. Finalmente, en menor medida, los ingresos de Otros negocios también aumentaron en MM\$252,5, que corresponde a las filiales Algorta e Izarra Aguas. En el caso de la filial Algorta, se debe a la cosecha de nuevos cultivos durante el 2023.

El margen de explotación del período se ubicó en 37,0% de las ventas, superior al que se obtuvo en igual período del año anterior, el cual se ubicó en 29,8%. Lo que 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 durante el año 2022 para asegurar los precios y así amortiguar un poco el incremento que han tenido las materias primas en los últimos años.

Los gastos de administración, distribución y otras funciones aumentaron en MM\$ 366 (10,4%), respecto al mismo período del año anterior, al pasar de MM\$ 3.504,3 en el período 2021, a un monto de MM\$ 3.870,1 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 23,6% en el periodo Ene - mar 2023, desde un 32,9% en igual periodo durante el 2022. Esto mayormente, 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\$ (767,27), comparado al resultado del mismo período del año anterior de MM\$ (553,46). Esta variación del resultado no operacional en MM\$ (213,8), se explica principalmente por el efecto neto de varias partidas: Mayor pérdida durante el 2023 por diferencia en cambio en MM\$ 124,0. Disminución de los ingresos ventas de activo fijos por parte de la filial Hendaya, que el año pasado alcanzaron los MM\$ 224,4. En sentido contrario a lo anterior, durante el 2023 hubo variaciones que generaron incremento en las ganancias no operacionales comparativamente, como por ejemplo un menor reconocimiento de gastos por el Mark To Market del préstamo que mantiene la filial Rentas Paine Grande en MM\$ 81,3 y la ganancia por unidades de reajuste que tuvieron una variación positiva de MM\$ 51,7.

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

Flujo de Efectivo		Ene - mar 2023	Ene - mar 2022	Variación %
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Operación	M\$	21.901	(2.461.867)	100,9%
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Financiación	M\$	(504.889)	(1.723.397)	-70,7%
Flujo de efectivo netos procedentes (utilizados en) actividades de Inversión	M\$	3.739	3.967.259	-99,9%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	M\$	(479.249)	(218.005)	119,8%
Efectivo y equivalentes al principio del período	M\$	13.683.744	11.449.644	19,5%
Efectivo y equivalentes al final del período	M\$	13.204.495	11.231.639	17,6%

## 6. Análisis del Flujo de Efectivo

A marzo 2023, las actividades de la operación originaron un flujo neto positivo de MM\$ 21,9, mayor respecto al flujo negativo del año anterior de MM\$ -2.461,9. Esto dado por un aumento en las entradas de efectivo en 7.476,9 MM\$, procedente de una mayor recaudación en el cobro de los servicios prestados por las filiales Hendaya y Vértice. Que corresponde a la nueva licitación de Hendaya. Así como, por la reapertura y operación normal del parque Torres del Paine, donde opera la filial Vértice. Sumado a esto, se presentan durante el primer trimestre 2023, mayores niveles de ventas y cobro de las filial Innovalim. Se suma a lo anterior, menor pago en sueldos e indemnizaciones en MM\$ 527,2, por parte de la filial Hendaya, que para los meses de enero y febrero del 2022, realizó el cierre de una de sus licitaciones por término del plazo de vigencia. En sentido contrario, las salidas de efectivo para pago de proveedores también aumentaron, pero en menor medida por MM\$ 5.483,5.

El flujo de efectivo positivo procedente de actividades de inversión a diciembre del 2022 alcanzó la suma de MM\$ 3,7, inferior al flujo neto negativo de igual período del año anterior por MM\$ 3.967,3. Esta disminución en MM\$ - 4.076,2. Se explica principalmente por las Otras entradas de efectivo, como actividades de inversión. Estas para el 2022, reflejaban el flujo por el reparto de dinero recibido de la inversión en la sociedad Baiona. En cuanto a los flujos por inversión en activos fijos, estos se compensan presentando una variación neta positiva de MM\$ 29,2. Que, en resumen, se explica a una disminución en las entradas por venta de activo fijo, dado que durante el 2022, se obtuvo ingresos por venta de sucursales, cuya licitación vencieron en febrero para la filial Hendaya. Por otra parte, durante el 2023 la inversión en activos fijos ha sido significativamente menor a las realizadas en el primer trimestre del 2022, al no tener nuevas licitaciones por parte de la Filial Hendaya y al plan de inversión del resto de las filiales.

Por otra parte, las actividades de financiamiento generaron flujos netos negativos por MM\$ - 504,9, menor a los presentados en igual período anterior por MM\$ -1.723,4. 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 para las filiales Rentas Paine Grande MM\$ y Vértice.

## 7. Situación de mercado

A marzo del 2023 las ventas aumentaron en 53,7% con respecto al mismo período del año anterior, esto es MM\$ 5.724,1. Dicha variación se explica por el incremento en 38,6% de los servicios y productos alimenticios, derivado del aumento en las ventas de las filiales Hendaya y Proalsa. Adicional, se suma a esto el incremento en 126,9%, 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, que para este año opera con total normalidad, después de la pandemia. Finalmente, los Otros ingresos también aumentaron, esto corresponde a las filiales Algorta e Izarra. 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 - mar 2023	Ene - mar 2022	Variación M\$	Variación %
Servicios y Productos Alimenticios	11.929.422	8.607.323	3.322.099	38,6%
Servicios de Turismo	3.843.165	1.693.615	2.149.550	126,9%
Otros	607.979	355.479	252.500	71,0%
<b>Totales</b>	<b>16.380.566</b>	<b>10.656.417</b>	<b>5.724.149</b>	<b>53,7%</b>

## 8. Análisis de riesgo de mercado

### Situación actual

La inflación sigue siendo muy elevada. Si bien la variación anual del IPC descendió hasta 11,9% en febrero, sigue estando muy por sobre la meta de 3%. Pese al mejor desempeño de inicios de 2023, la economía continuará con su proceso de ajuste en los trimestres venideros. La economía chilena se verá afectada por una menor demanda externa, menor velocidad de ajuste del consumo y condiciones financieras globales más restrictivas. El escenario actual tiene asociado un grado de incertidumbre superior a lo habitual. Las proyecciones de inflación total seguirán reduciéndose en los próximos trimestres y convergerá a la meta de 3% en la última parte de 2024. La inflación se espera, finalice al cierre del 2023, cercana al 4,6% anual.

En cuanto a la actividad, se espera un crecimiento del orden de 1,5% entre 2023 y 2024. Esto responde principalmente a la menor velocidad de ajuste del consumo a fines de 2022 y las sorpresas al alza de inicios de 2023. Para 2025, se proyecta que la economía crecerá entre 2 y 3%. Este indicador, afectará nuestros indicadores sobre todo en el control de márgenes, dado el aumento esperado en el costo de las materias primas, para nuestras áreas de industrias. Junto con el efecto anterior, el consumo en este primer trimestre se ha visto afectado, sobre todo en la unidad de negocio de fabricación de cereales, sopas y caldos,

El Consejo del Banco Central, consideró necesario mantener la TPM en 11,25% hasta que el estado de la macroeconomía muestre algún indicio de estabilización en el despliegue de la inflación. Un ajuste más rápido de la economía local podría llevar a una reducción algo más temprana de la inflación y de la TPM.

Los riesgos que enfrenta la economía chilena siguen siendo muy relevantes. Es de esperar un deterioro importante de la economía mundial y local. La situación financiera y económica, por la que atraviesa EEUU, nos hace estar atentos a las condiciones de mercado. Por otro lado, la inflación sigue siendo muy elevada, reducirla es una condición ineludible para que el desempeño económico mejore de forma sostenible y la economía sea capaz de hacer frente de la mejor forma posible a los impactos de los shocks provenientes del exterior.