ANDACOR S.A.
RUT 91.400.000-9

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AI 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Andacor S.A. es una compañía con giro en Turismo y Andariveles y sus instalaciones en la montaña están orientadas para recibir tanto esquiadores como para quienes visitan la nieve, sean nacionales o extranjeros.

En la montaña se trabajan dos marcas, la primera es El Centro de Ski El Colorado, que se enfoca a la práctica del deporte del ski, en él se pone a disposición del público las pistas, andariveles, arriendo de equipos, clases de ski para adultos y niños, y puntos de venta de restaurantes en diferentes ubicaciones del centro.
Su dinamismo depende de condiciones climáticas, la temporada se divide en alta y baja, en general se inicia en el mes de junio y se extiende hasta septiembre, con un periodo peak en vacaciones de invierno y fines de semana del mes de agosto.
Los clientes se agrupan en quienes adquieren su pase de temporada, que les permite esquiar durante todo el periodo en que esté abierto el centro de ski, y quienes adquieren un ticket día, el cual permite esquiar sólo el día indicado en el ticket.
Estos productos se ofrecen a través de distintos canales de venta, tales como boleterías, venta por internet, operadores turísticos e instituciones.
Para obtener ingresos fuera de temporada se realizan ventas anticipadas de pases y ticket en los meses de noviembre, diciembre y entre los meses de marzo a mayo.
Los costos de operación se concentran en remuneraciones, combustible para la operación de andariveles y maquinaria para aplanar las pistas, y mantención que requieren los andariveles, pistas e infraestructura.

La segunda marca es Parques de Farellones, ubicado en pleno pueblo de Farellones, que está orientado a todos los visitantes de la montaña, abierto todo el año, pero con foco principal en el invierno.
En Parques de Farellones se puede acceder a diversas actividades en la montaña, en invierno permite acercar a la nieve a todo quien quiera visitarla, no necesariamente que sepa esquiar, ya que pone a disposición distintas actividades, tales como tubing, canopy, paseos en silla panorámica, trineos, pista de patinaje, entre otros, a precios más accesibles para una familia promedio.

El Parque abrió con su primera versión el 2014, es este lugar se imparten clases de ski con arriendo de equipos, también a precios más accesibles, y existen puntos de venta de alimentos y bebidas.
En verano se mantiene abierto el tubing, en su versión splash, más circuitos de canopy, paseos en silla panorámica, fat bike, trekking y mountain cart, sin embargo, el dinamismo se concentra en invierno.
Los costos de operar el parque también se concentran en remuneraciones y los requerimientos de combustible y mantención que requieren las pistas, andariveles e instalaciones.

Ambas instalaciones permiten a Andacor obtener ingresos de parte de auspiciadores.

La administración de El Colorado y Parques de Farellones está centralizada en Andacor y sus distintos departamentos trabajan conjuntamente lo necesario para ofrecer los servicios y el correcto funcionamiento tanto de El Colorado como Parques de Farellones. Esta labor concentra la mayor parte de los gastos fijos de la compañía, principalmente remuneraciones, arriendos de instalaciones en Santiago, entre otros.

La estacionalidad es un aspecto muy importante de manejar, los ingresos obtenidos en la temporada son los que financian el año completo, complementándose con financiamiento de corto plazo con bancos, principalmente en los meses previos al inicio de la temporada, y financiamiento de largo plazo para los distintos proyectos de inversión que se realicen en un determinado año, los cuales se orientan a nuevos andariveles y pistas, infraestructura de ambas instalaciones y desarrollos tecnológicos.

1) BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

Los principales rubros de activos y pasivos son los siguientes:

	31/12/2019 MM$	31/12/2018 MM$	Variación MM$	Variación
Activos corrientes	4.134	3.695	439	11,89%
Activos no corrientes	10.853	8.923	1.931	21,64%
TOTAL ACTIVOS	**14.987**	**12.617**	**2.370**	33,52%
Pasivos corrientes	5.947	2.883	3.064	106,30%
Pasivos no corrientes	3.269	3.405	-136	-4,00%
Patrimonio controladora	5.771	6.330	-559	-8,82%
TOTAL PASIVOS	**14.987**	**12.617**	**2.370**	93,48%

Dentro de los activos se incluyen terrenos, maquinaria, instalaciones, andariveles y capital de trabajo.

Los activos no corrientes aumentaron producto de las inversiones realizadas en este ejercicio, principalmente reemplazo de equipos y mejoras de infraestructura.

Los indicadores financieros del balance consolidado relativos a liquidez y endeudamiento son los siguientes:

Indicadores	31/12/2019	31/12/2018
Liquidez		
Liquidez corriente	0,70	1,28
Razón ácida	0,31	0,92

Indicadores	31/12/2019	31/12/2018
Endeudamiento		
Deuda corto plazo (corriente)/deuda total	64,5%	45,80%
Deuda largo plazo (no corriente)/deuda total	35,5%	54,20%
Razón de Endeudamiento	1,60	0,99

2) ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS

Los resultados de la compañía dependen directamente del clima.

En el primer semestre del 2019 las actividades con generación de ingresos son las que se realizan en Parques de Farellones, que está abierto todo el año con actividades como paseo en la silla panorámica Farellones Express, canopy, tubing splash, fat bike, trekking, mountain cart y el Restaurant EL Montañés.

Las Ventas del periodo fueron de MM$8.368, Inferiores al mismo periodo del 2018. Los costos de ventas y Gastos de Administración sumaron MM$9.289, un 4,43% más que igual período.

Los principales indicadores financieros consolidados relativos a cuentas de resultado son los siguientes:

Indicadores	31/12/2019	31/12/2018
Resultados		
Gastos financieros	(262)	(417)
Resultado del período	(1.075)	616
Rentabilidad		
(6) Rentabilidad del patrimonio	-18,63%	9,73%
(7) Rentabilidad del activo	-7,17%	4,88%
(8) Resultado por acción ($/acción)	-729	417

Dentro de los Gastos Financieros se encuentran los intereses financieros por créditos de corto y largo plazo más los costos de transacción del sistema Transbank.

3) SITUACIÓN DE MERCADO

Como se explicó anteriormente, la sociedad explota comercialmente el Centro de Ski El Colorado y Parques de Farellones. Posee un importante sector del mercado de los esquiadores a nivel nacional y personas que visitan la nieve. Su principal competencia la tiene con los centros de ski La Parva y Valle Nevado y en menor grado con Portillo y Nevados de Chillan.

El momento y la cantidad de nieve que cae durante el invierno en El Colorado y Farellones, son factores fundamentales en los ingresos de la Sociedad. Su mayor riesgo es la falta de precipitaciones de nieve. La Sociedad ha invertido en un sistema de seguridad de logística, con la construcción de dos tranques de acumulación de agua, con capacidad total de 32.000m3, instalación de 4.000 metros de cañerías de alta presión con 41 grifos hidrantes, la adquisición de 27 "fans" equipos móviles fabricadores de nieve, bombas de agua, etc., para minimizar el riesgo de falta de nieve; fabricando nieve en las principales pistas de ski de El Colorado y Parques de Farellones, cuando las bajas temperaturas lo permiten.

5) FLUJOS DE EFECTIVO

Los principales componentes del flujo neto de efectivo originado en cada ejercicio son los siguientes:

	31/12/2019	31/12/2018	Variación	Variación
Flujos de efectivo de	**MM$**	**MM$**	**MM$**	
- actividades de operación	1699	915	784	85,62%
- de actividades de inversión	-3.188	-2280	-908	39,82%
- de actividades de financiamiento	345	701	-356	-50,78%
Incremento neto en efectivo y equivalente	**-1143**	**-663**	**-480**	**74,66%**

El resultado del flujo proveniente de la operación es por lo general negativo en este periodo, ya se deben cumplir con obligaciones fijas con la temporada recién acabando. Dentro de los ingresos se obtienen flujos por actividades no operacionales, principalmente concesiones, ventas de Parque de Farellones y cobranza de cuentas por cobrar provenientes del ejercicio anterior. Los egresos corresponden a pago de remuneraciones del personal a contrato indefinido, gastos fijos y vencimientos de facturas de proveedores.

6) ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

a) Riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Andacor S.A. no mantiene activos en monedas extranjeras ni sujetos a cambios en las tasas de interés. Puede existir un efecto a favor o en contra por la fluctuación del tipo de cambio, que favorece o perjudica a los extranjeros que visitan la montaña, sin embargo, este efecto es menor pues dentro de nuestros clientes predominan los visitantes nacionales.

b) Riesgo de crédito.

La recaudación de la compañía se obtiene principalmente por venta al contado en boleterías o a crédito vía sistema Transbank. La venta a plazo es a clientes solventes y con buenas estadísticas históricas de cobro, por lo tanto, el riesgo en este aspecto no es relevante.

c) Riesgo de Mercado.

Las condiciones climáticas adversas son la principal fuente de riesgo para compañía, se depende de los momentos de las nevadas para mantener las pistas con suficiente nieve para operar y complementar con nieve fabricada. La fabricación depende, entre otros factores, de bajas temperaturas y humedad existente. No se necesita de una gran cantidad de nieve, pero si de una nevada temprana y reposición durante el invierno, por el contrario, nevadas abundantes impiden el funcionamiento e incluso pueden afectar el tránsito hacia la montaña y constantes trabajos de despeje de caminos y sectores de circulación.
Complementando lo anterior, hasta el momento no existen herramientas ni estudios que permitan predecir el comportamiento del clima de un año a otro, sólo se pueden realizar estimaciones a muy corto plazo.

d) Riesgo de Liquidez.

Este es un segundo riesgo importante que se complementa con el anterior. Los flujos de la compañía se concentran entre los meses de junio y septiembre, más ventas especiales fuera de temporada. Esto hace primordial el proyectar los flujos para cubrir los meses restantes del año y las obligaciones fijas, tanto con instituciones financieras como obligaciones propias del funcionamiento de la compañía, tales como remuneraciones del personal indefinido, arriendo de oficinas administrativas y gastos generales, además de proyectos de inversión. El financiamiento de corto plazo e inversiones en activos financieros líquidos, tales como depósitos a plazo y fondos mutuos, permiten mantener la liquidez necesaria que la operación requiere los doce meses del año.