Sociedad : Termas de Puyehue S.A.
Rut : 91.836.000-K
Período : 01-01-2019 al 31-03-2019
Tipo de Balance : Consolidado

a) Análisis Razonado a los Estados Financieros

1. Balance General Consolidado

Las principales variaciones observadas en el Balance General al 31 de marzo de 2019, en comparación con el ejercicio 2018, se resumen a continuación:

Rubros	31/03/2019 M$	31/12/2018 M$	Variación Periodo M$	%
Activos				
Activos Corrientes	2.025.260	1.708.463	316.797	18,5%
Activos no corrientes	9.133.802	8.975.547	158.255	1,8%
Total Activos	**11.159.062**	**10.684.010**	**475.052**	**4,4%**
Pasivos				
Pasivos corrientes	1.825.691	1.722.944	102.747	6,0%
Pasivo no corrientes	800.023	876.430	(76.407)	-8,7%
Total pasivos	**2.625.714**	**2.599.374**	**26.340**	**1,0%**
Patrimonio	**8.533.348**	**8.084.636**	**448.712**	**5,6%**
Total pasivos	**11.159.062**	**10.684.010**	**475.052**	**4,4%**

Los activos totales aumentaron en M$ 475.052 con respecto a los existentes al 31 de diciembre de 2018, lo que equivale a un aumento del 4,4%. Los activos corrientes aumentaron un 18,5% equivalente en M$316.797, se debe principalmente a un aumento de los deudores comerciales, principalmente por la temporada alta (mayor ocupación) que tiene el 1er trimestre.

El aumento de un 1,8% de los activos no corrientes equivalentes en M$ 158.255 corresponde en su mayoría al neto entre la depreciación, amortización y las adiciones de propiedad planta y equipos e Intangibles.

El aumento en los Pasivos corrientes en un 6% equivalentes a M$102.747 se debe principalmente a un aumento de los anticipos de reservas de clientes futuras.

La disminución en los pasivos no corrientes en M$ 76.407, corresponde principalmente a disminución por cuotas pagadas Corporación Nacional Forestal y la correspondiente actualización de la deuda.

El patrimonio aumento en M$ 448.712 corresponde principalmente a las utilidades correspondientes al primer trimestre 2019.

Indicadores financieros	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2018
Liquidez			
Liquidez corriente	1,1	1,0	2,2
Razón ácida	1,0	0,8	1,9
Endeudamiento			
Deuda corto plazo / deuda total (%)	69,53	66,28	44,45
Deuda largo plazo / deuda total (%)	30,47	33,72	55,55
Razón de endeudamiento	0,31	0,32	0,17
Cobertura gastos financieros	39,92	37,01	37,01
Actividad			
Total activos (M$)	11.159.062	10.684.010	10.403.931
Rotación de inventarios	4,97	24,08	6,79
Permanencia de inventarios	18,10	14,95	13,25

2. Estados de Resultados Consolidados

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

Indicadores	31/03/2019	31/03/2018
Resultados (M$)		
Ganancia Bruta	1.201.443	1.018.575
Gastos financieros	(11.241)	(10.323)
R.A.I.I.D.A.I.E. (1)	687.645	613.243
Resultado del ejercicio	448.712	382.075
Rentabilidad (%)		
Rentabilidad del patrimonio %	5,26	4,29
Rentabilidad del activo %	0,04	0,04
Rendimiento activos corrientes % (2)	11,24	9,84

(1) Corresponde a la sigla que define el Resultado antes de Impuesto, Intereses, Depreciaciones, Amortizaciones e Itemes Extraordinarios.

(2) Los activos operacionales contemplan el total de activos, excepto por las Inversiones en otras sociedades.

Resultado operacional
Los ingresos de actividades ordinarias del período por M$2.483.270, disminuyeron en un 1,57% en relación a los ingresos del período anterior que fueron de M$2.522.301. Esta disminución se debe principalmente a un periodo de estabilización en la ocupación del hotel.

Los costos de explotación del ejercicio corresponden a un 51,62%% del total de los ingresos de explotación y los gastos de administración a un 29,76%. Para igual período del año anterior los costos de explotación correspondieron a un 59,62% del total de los ingresos de explotación y los gastos de administración a un 23,23%.

b) Mercados y competencia

b1. Evolución de mercado

El Hotel se encuentra ubicado en una zona que se podría denominar como lugar de turismo de temporada y en ese sentido deberíamos ser comparados con Hoteles que se encuentran en una situación similar. No obstante, y para romper la estacionalidad, durante los últimos años el Hotel ha invertido en moderna infraestructura necesaria para la organización y realización de eventos, rubro que ha permitido mantener la ocupación en niveles más estables. En todo caso, y como sucede con la mayoría de las actividades económicas y sobre todo con el turismo y la recreación el flujo de pasajeros y turistas es muy dependiente de la estabilidad económica del país.

b2. Participación de mercado regional

Durante los últimos 10 años se ha invertido y creado nuevas formas de cautivar al visitante a través de campañas publicitarias y promociónales, dando a conocer los indudables beneficios que tiene el descanso acompañado de un ambiente saludable y acogedor. Lo anterior se desarrolla en la gran infraestructura que posee el hotel, con capacidad para recibir hasta 400 pasajeros.

Con fecha 01 de diciembre de 2007 el Hotel comenzó a funcionar con la modalidad All Inclusive, siendo el pionero en Chile en el segmento de hoteles de 5 estrellas que adoptan este concepto.

B3. Plan de negocio

La administración durante el año 2016 elaboró un plan de negocios usando un modelo que proyecta los resultados del grupo de manera anual hasta el año 2021. Los supuestos en los que se basa el plan de negocios fueron discutidos en reuniones con los equipos de las áreas responsables y el equipo gerencial. Se evaluó la situación actual y las diversas estrategias y perspectivas futuras. Asimismo, se analizaron las alternativas de aumento de margen y estabilización de costos, presentadas por las diferentes áreas, y se evaluaron los resultados de Sociedades comparables del sector de lodging de lujo a nivel mundial.

En ese sentido el plan está dando su efecto con tasas de ocupación y tarifas por sobre lo proyectado. Por otro lado se espera lograr eficiencias en los gastos operacionales y de administración y ventas, para así poder aumentar los márgenes operacionales.

Respecto al apoyo financiero de Tánica, en los últimos ejercicios se ha logrado disminuir la dependencia de inyección de flujos y las proyecciones actuales nos permiten mantener la autonomía financiera.

c) Análisis del estado de flujo de efectivo

Durante este período, las actividades operacionales generaron un flujo neto positivo de M$ 188.945(M$386.266 en mismo período de 2018), la disminución se debe a un menor cobro de deudores comerciales principalmente.

Los flujos originados por las actividades de inversión, para el período 2019 generaron un flujo neto negativo de M$151.531, el cual se explica principalmente por la adquisición de Propiedad Planta y Equipo, en el caso de periodo 2018, resulto flujo neto negativo por M$ 199.083 no hubo mayor variación respecto al año 2019.

Las actividades de financiamiento presentan un flujo neto negativo de M$ 101.910(M$ 99.435 en 2018) no hubo mayor variación respecto al año 2018, ambos corresponden a pagos de cuotas de obligaciones a CONAF.

d) Análisis de riesgo de mercado

El hotel está expuesto a la volatilidad de la economía nacional al igual que todas las industrias de servicio. Durante el primer trimestre 2019, el crecimiento de la economía del país fue menor al esperado lo cual afectó en la afluencia de turistas.

Por otro lado, considerando que parte relevante de los ingresos del hotel son pasajeros argentinos, es importante mencionar que el flujo a nivel nacional de pasajero argentinos bajó a niveles cercanos a los del año 2015, lo cual impactó en los ingresos para el primer trimestre 2019. La compañía está atenta a los cambios políticos y económicos en el País vecino para gestionar de la mejor forma los flujos de turistas.