Sociedad : Termas de Puyehue S.A.
Rut : 91.836.000-K
Período : 01-01-2012 al 31-12-2012
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 diciembre de 2012, en comparación con el ejercicio 2011, se resumen a continuación:

Rubros	31/12/2012 M$	31/12/2011 M$	Variación M$	Periodo %
Activos				
Activos Corrientes	1.236.671	1.152.114	84.557	7,3%
Activos no corrientes	10.937.639	11.350.098	-412.459	-3,6%
Total Activos	**12.174.310**	**12.502.212**	**-327.902**	**-2,6%**
Pasivos				
Pasivos corrientes	10.193.353	12.819.400	-2.626.047	-20,5%
Pasivo no corrientes	4.147.324	870.661	3.276.663	376,3%
Total pasivos	**14.340.677**	**13.690.061**	**650.616**	**4,8%**
Patrimonio	**-2.166.367**	**-1.187.849**	**-978.518**	**82,4%**
Total pasivos	**12.174.310**	**12.502.212**	**-327.902**	**-2,6%**

Los activos totales disminuyeron en M$ 327.902 con respecto a los existentes en el ejercicio 2011, lo que equivale a una baja del 2,6%. Los activos corrientes aumentaron en M$ 84.557 respecto al ejercicio anterior. La causa principal es un aumento en las ventas respecto al ejercicio anterior, lo que derivo en aumento del efectivo y equivalente de efectivo. La disminución en M$ 412.459 de los activos no corrientes se debe en su mayoría a la depreciación del periodo neto de las adiciones que presenta propiedades plantas y equipos.

El aumento neto de M$ 650.616 que presenta el total del Pasivo, corresponde en gran medida al aumento por intereses y reajustes en las cuentas por pagar con empresas relacionadas. La gran variación que presentan en forma individual los pasivos corrientes y los pasivos no corrientes se debe a que la cuenta por pagar con la empresa relacionada Administradora Sintra Ltda. se ha renegociado pasando a clasificarse como no corriente debido a que su vencimiento se pacto para inicios del 2020.

La disminución del patrimonio en M$ 978.518 se debe íntegramente a las pérdidas del ejercicio 2012.

Indicadores financieros	31/12/2012	31/12/2011
Liquidez		
Liquidez corriente	0,1	0,1
Razón ácida	0,1	0,1
Endeudamiento		
Deuda corto plazo / deuda total (%)	71,08	93,64
Deuda largo plazo / deuda total (%)	28,92	6,36
Razón de endeudamiento	-6,62	-11,53
Cobertura gastos financieros	-8,18	-9,01
Actividad		
Total activos (M$)	12.174.310	12.502.212
Rotación de inventarios	34,35	9,15
Permanencia de inventarios	2,62	9,83

Sociedad : Termas de Puyehue S.A.
Rut : 91.836.000-K
Período : 01-01-2012 al 31-12-2012
Tipo de Balance : Consolidado

2. Estados de Resultados Consolidados

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

Indicadores	31/12/2012	31/12/2011
Resultados (M$)		
Ganancia Bruta	437.217	316.439
Gastos financieros	-119.687	-161.912
R.A.I.I.D.A.I.E. (1)	198.486	-132.887
Resultado del ejercicio	-978.518	-1.458.370
Rentabilidad (%)		
Rentabilidad del patrimonio %	58,35	134,64
Rentabilidad del activo %	-5,31	-11,82
Rendimiento activos corrientes % (2)	3,55	2,53

(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$ 4.682.864, aumentaron en un 8,21% en relación a los ingresos del ejercicio anterior que fueron de M$ 4.298.610. Este aumento se debe a que este año la ocupación ha mejorado respecto al año anterior, ejercicio que se vio afectado por la erupción del Cordón Caulle, y que hasta fines de marzo del 2011 todavía emitía una columna de humo visible.

Los costos de explotación del ejercicio corresponden a un 90,66% del total de los ingresos de explotación y los gastos de administración a un 20,78%. Para igual ejercicio del año anterior los costos de explotación correspondieron a un 92,64% del total de los ingresos de explotación y los gastos de administración a un 27,51%.

b) Diferencia entre valor libro y valor mercado de los principales activos

En términos generales la Sociedad Matriz y sus filiales estiman que el valor libro de sus bienes se encuentran por debajo del valor comercial, dado que en los últimos 10 años se han efectuado nuevas construcciones y mejoras que han derivado en un incremento en el valor comercial de los terrenos e infraestructura, sumado a que las instalaciones se encuentra ubicadas al costado de una ruta internacional de alto flujo que une Argentina y Chile.

c) Mercados y competencia

c1. 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.

c2. Participación de mercado regional

Durante los últimos 7 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, lo que se traduce en que no tenemos prácticamente competencia en la Región.

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.

d) Análisis del estado de flujo de efectivo

Durante este ejercicio, las actividades operacionales generaron un flujo neto positivo de M$ 398.962 (M$ 419.955 en 2011), el que corresponde en su mayoría a los ingresos de filiales por el curso normal de sus operaciones.

Las actividades de financiamiento presentan un flujo neto positivo de M$ 133.000 (M$ 17.000 en 2011), el que está dado por préstamos de entidades relacionadas obtenidas en los respectivos ejercicios.

Los flujos originados por las actividades de inversión para los períodos 2012 y 2011, resultaron ser negativos por M$ 461.918 y M$ 547.230 respectivamente, los que se explican principalmente por la adquisición de propiedades plantas y equipos.

e) Análisis de riesgo de mercado

Una conectividad todavía en desarrollo obliga a una mayor inversión en publicidad y marketing. Asimismo, y dada la importante relevancia histórica del turismo argentino, la situación económica del país vecino influye en las ventas del Hotel.