TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Correspondiente al Ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012



Russell Bedford Chile

Auditorías y Consultorías Empresariales

Rosal 331 piso 3 - 4 Santiago Centro Chile Fono: (56-2) 6330133 www.russellbedford.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 4 de marzo de 2013

Señores Directores y Accionistas Termas de Puyehue S.A. y Filiales

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Termas de Puyehue S.A. y Filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integrales consolidados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los ejercicios terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados para que éstos estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorias. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal opinión. Una auditoria incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



Russell Bedford Chile

Auditorías y Consultorías Empresariales

Rosal 331 piso 3 - 4 Santiago Centro Chile Fono: (56-2) 6330133 www.russellbedford.cl

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Termas de Puyehue S.A. y Filiales, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivos por los ejercicios terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera e instrucciones impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Según se indica en la Nota 2.1) y como se desprende de la lectura de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad enfrenta una situación de capital de trabajo negativo ascendente a M\$ 8.956.682 (M\$11.667.286 en 2011) y pérdida de M\$ 978.518 (M\$ 1.458.370 en 2011). El principal pasivo corriente de la Sociedad corresponde a documentos y cuentas por pagar a entidades relacionadas ascendentes a M\$ 9.530.345 (M\$ 12.203.649en 2011), por lo que el apoyo financiero de los acreedores es necesario para la continuidad de las operaciones de Termas de Puyehue S.A. y filiales. Este apoyo ha sido manifestado expresamente por los acreedores relacionados, motivo por el cual los presentes estados financieros han sido preparados bajo el principio de empresa en marcha.

Keystone Auditores RUSSELL BEDFORD CHILE

Miguel Pavez B. Socio

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados

Estados Consolidados de Situación Financiera Clasificado Estados de Resultados Consolidados por Función Estados de Resultados Consolidados Integrales Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio Neto Estados de Flujos de Efectivo Directo Consolidados

Índice de Notas a los Estados Financieros Consolidados

		Pagina
1	Información general	11
2	Resumen de las principales políticas contables	12
2.1	Bases de preparación y período	12
2.2	Bases de consolidación	13
2.3	Información financiera por segmentos operativos	14
2.4	Transacciones en moneda extranjera	14
2.5	Propiedades, plantas y equipos	15
2.6	Activos intangibles distintos de plusvalía	16
2.7	Deterioro de valor de los activos no financieros	17
	Activos financieros	17
	Inventarios	18
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18
	Efectivo y equivalentes al efectivo	18
	Capital social	18
	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18
	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	19
	Beneficios a los empleados	19
2.16	Provisiones	19
2.17	Reconocimiento de ingresos	19
2.18	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	20
	Activos no corrientes mantenidos para la venta	20
2.20	Distribución de dividendos	20
2.21	Medio ambiente	20
2.22	Nuevas normas e interpretaciones emitidas	20
3	Administración del riesgo	24
3.1	Riesgo de mercado	24
3.2	Riesgo de crédito	24
3.3	Riesgo de tipo de cambio y cobertura	25
3.4	Riesgo de liquidez	25
4	Estimaciones y aplicación de criterios de contabilidad	25
4.1	Estimaciones y criterios contables importantes	26
5	Información financiera por segmentos	26
6	Efectivo y equivalente al efectivo	27
7	Instrumentos financieros	28
7.1	Instrumentos financieros por categoría	28
7.2	Calidad crediticia de los activos financieros	29
8	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	29
9	Saldos y transacciones con entidades relacionadas	31
10	Inventarios	34
11	Otros Activos no financieros corrientes	34
12	Activos por impuestos corrientes	34
13	Activos intangibles distintos de plusvalía	35

14	Propiedades, plantas y equipos	36
15	Activos y pasivos en moneda extranjera	39
16	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	39
17	Pasivos no financieros corrientes y no corrientes	39
18	Patrimonio neto	40
19	Ingresos	41
20	Costos y gastos por naturaleza	41
21	Resultado financiero	42
22	Utilidad por acción	42
23	Contingencias, juicios y otros	43
24	Otra información	44
25	Medio ambiente	44
26	Hechos posteriores	44

\$	Pesos chilenos
M\$	Miles de pesos chilenos
US\$	Dólares estadounidenses
UF	Unidades de fomento

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO Al 31 de diciembre de 2012 y 2011. (expresados en miles de pesos (M\$))

ACTIVOS	NOTAS	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6	191.798	119.766
Otros Activos No Financieros, Corriente	11	54.876	13.611
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	8	837.617	881.392
Inv entarios	10	128.062	119.140
Activos por impuestos corrientes	12	24.318	18.205
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de			
activos para su disposición clasificados como mantenidos para la		1.236.671	1.152.114
venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios			
Activos corrientes totales		1.236.671	1.152.114
Activos no corrientes			
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación		9.240	9.240
Activos intangibles distintos de la plusvalía	13	1.361.385	1.242.138
Propiedades, Planta y Equipo	14	9.567.014	10.098.720
Total de activos no corrientes		10.937.639	11.350.098
Total de activos		12.174.310	12.502.212

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO Al 31 de diciembre de 2012 y 2011. (expresados en miles de pesos (M\$))

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	31/12/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Patrimonio y pasivos			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	525.095	435.469
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	9	9.530.345	12.203.649
Otros pasivos no financieros corrientes	17	137.913	180.282
Pasivos corrientes totales		10.193.353	12.819.400
Pasivos no corrientes			
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	9	3.063.169	-
Otros pasivos no financieros no corrientes	17	1.084.155	870.661
Total de pasivos no corrientes		4.147.324	870.661
Total pasivos		14.340.677	13.690.061
Patrimonio			
Capital emitido	18	13.637.080	13.637.080
Ganancias (pérdidas) acumuladas	18	(16.316.551)	(15.338.033)
Primas de emisión	18	192.067	192.067
Otras reservas	18	321.037	321.037
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		(2.166.367)	(1.187.849)
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		(2.166.367)	(1.187.849)
Total de patrimonio y pasivos		12.174.310	12.502.212

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS POR FUNCION

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011. (expresados en miles de pesos (M\$))

Estado de Resultados Integrales	Notas	01/01/2012 al 31/12/2012	01/01/2011 al 31/12/2011
		M\$	M\$
Estado de resultados			
Ganancia (pérdida)			
Ingresos de actividades ordinarias	19	4.682.864	4.298.610
Costo de ventas	20	(4.245.647)	(3.982.171)
Ganancia bruta		437.217	316.439
Gasto de administración	20	(664.787)	(892.195)
Otros gastos, por función	20	(308.224)	(290.400)
Otras ganancias (pérdidas)		(21.392)	16.491
Ingresos financieros	21	12.778	996
Costos financieros	21	(119.687)	(161.912)
Diferencias de cambio	21	(314.423)	(447.789)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(978.518)	(1.458.370)
Gasto por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		(978.518)	(1.458.370)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		(978.518)	(1.458.370)
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		(976.348)	(1.453.755)
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		(2.170)	(4.615)
Ganancia (pérdida)		(978.518)	(1.458.370)
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		(1,329)	(1,978)
Ganancia (pérdidas por acción básica en operaciones discontinuadas		(0,003)	(0,006)
Ganancia (pérdida) por acción básica		(1,332)	(1,984)

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS INTEGRALES

Por los ejercicios terminados al 31de diciembre de 2012 y 2011. (expresados en miles de pesos (M\$))

SVS Estado de Resultados Integrales	ACUML	JLADO
	01/01/2012 al	01/01/2011 al
	31/12/2012	31/12/2011
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	(978.518)	(1.458.370)
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	(978.518)	(1.458.370)
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	(1,329)	(1,978)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	(0,003)	(0,006)
Resultado integral total	(1,332)	(1,984)

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(expresados en miles de pesos (M\$))

						Ganancias	Patrimonio atribuible Participaciones	Participaciones	
					Otras reservas	(pérdidas)	a los propietarios de	OU	
			Capital emitido	Capital emitido Primas de emisión	varias	acumuladas	la controladora	controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial	Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	12	13.637.080	192.067	321.037	(15.338.033)	(1.187.849)	1	(1.187.849)
Incremento (c	ncremento (disminución) por cambios en políticas contables	s en políticas contables	'	1	ı	•	•	1	1
Incremento (c	incremento (disminución) por correcciones de errores	siones de errores	'	1	1	,	-	1	1
Saldo Inicial	Saldo Inicial Reex presado		13.637.080	192.067	321.037	(15.338.033)	(1.187.849)	1	(1.187.849)
Cambios en patrimonio	patrimonio								
	Resultado Integral								
		Ganancia (pérdida)				(978.518)	(978.518)	'	(978.518)
		Otro resultado integral			-		-	1	1
		Resultado integral					(978.518)	•	(978.518)
	Emisión de patrimonio		'	•		-	1		1
	Dividendos					-	-		1
	Incremento (disminució	Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	-		•	•	-		1
	Disminución (incremen	Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios	-		•	•	-		1
	Incremento (disminució	Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-		•	1	-	•	•
	Incremento (disminució	Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	•		1	-		•
	Incremento (disminució	Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliq				1	-		•
Total de cam	Total de cambios en patrimonio		-	•	-	(978.518)	(978.518)	-	(978.518)
Saldo Final F	Saldo Final Período Actual 31/12/2012	2	13.637.080	192.067	321.037	(16.316.551)	(2.166.367)	-	(2.166.367)

							Patrimonio		
						Ganancias	atribuible a los		
				Primas de	Otras reservas	(pérdidas)	propietarios de la	propietarios de la Participaciones no	
			Capital emitido	emisión	varias	acumuladas	controladora	controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2011	erior 01/01/2011		13.637.080	192.067	321.037	(13.879.663)	270.521	1	270.521
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	por cambios en política	s contables	1	•	1	1	-	1	•
Incremento (disminución) por correcciones de errores) por correcciones de en	ores	1	1	1	,	-	-	1
Saldo Inicial Reex presado	10		13.637.080	192.067	321.037	(13.879.663)	270.521	1	270.521
Cambios en patrimonio									
Resu	Resultado Integral								
	Ganancia (pérdida)	(pérdida)				(1.458.370)	(1.458.370)	'	(1.458.370)
	Otro resul	Otro resultado integral			•		-	•	•
	Resultado integral	integral					(1.458.370)	1	(1.458.370)
Emisi	Emisión de patrimonio		-	-		-	-		-
Div ide	Div idendos					•	-		1
Incre	mento (disminución) por	Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios	1	•	•	٠	-		•
Dismi	inución (incremento) por	Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios	•	•	•	•	-		•
Incre	mento (disminución) por	Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	•	•	•	•	-	-	•
Incre	mento (disminución) por	Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	•	•		•	-		•
Incre	mento (disminución) por	Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que				•	-		•
Total de cambios en patrimonio	imonio		•		•	(1.458.370)	(1.458.370)	-	(1.458.370)
Saldo Final Período Anterior 31/12/2011	rior 31/12/2011		13.637.080	192.067	321.037	(15.338.033)	(1.187.849)	•	(1.187.849)

Las Notas adjuntas números 1 a 26 forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO CONSOLIDADOS

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (expresados en miles de pesos (M\$))

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo	01/01/2012	01/01/2011
	31/12/2012	31/12/2011
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	5.365.321	5.582.491
Otros cobros por actividades de operación	12.047	0
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-3.591.521	-3.902.423
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.386.885	-1.260.113
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) la operación	398.962	419.955
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	398.962	419.955
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	-17	0
Importes procedentes de ventas de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	108	0
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	-476.301	-508.689
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión	0	-38.541
Cobros a entidades relacionadas	9.410	0
Intereses recibidos, clasificados como actividades de inversión	4.882	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-461.918	-547.230
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	356.000	230.000
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-223.000	-213.000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	133.000	17.000
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de	70.044	-110.275
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	1.988	786
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	72.032	-109.489
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del Periodo	119.766	229.255
Efectivo y equivalentes al efectivo al Final del Periodo	191.798	119.766

TERMAS DE PUYEHUE S.A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(expresados en miles de pesos (M\$))

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

Por DS N° 8327, de Hacienda, emitido con fecha 14 de septiembre de 1953, se autorizó la existencia y se aprobaron los estatutos de la Sociedad Anónima denominada "Sociedad Anónima Termas de Puyehue-Osorno", Decreto que se publicó en el diario oficial del día 12 de noviembre de 1953 y fue inscrito en el registro de Comercio de Osorno a Fs. 95 N° 85 del año 1953.

En escritura de fecha 21 de enero de 1983 ante Notario de Osorno Sr. Gonzalo Martín I., mediante la cual se adecuaron los estatutos a la Ley N°18.046, cambiándose entre otros puntos la razón social por la de "Termas de Puyehue S.A.", se amplió el objeto social.

El objeto de la Sociedad es el desarrollo, promoción y explotación del turismo, de la actividad agrícola, pecuaria, ganadera, maderera e industrial, en todas sus formas, y el arriendo de inmuebles con instalaciones, pudiendo dedicarse también la sociedad a todos aquellos rubros o actividades derivadas o relacionadas con estos objetos y que a título ilustrativo pueden ser: a) La explotación de fuentes termales bajo la forma de centros de salud, establecimientos hoteleros, centros deportivos, balnearios u otros, y el envase, distribución y comercialización de agua termal; b) La explotación del agro mediante la siembra, cosecha y comercialización de cualquier tipo de producto; c) El desarrollo y comercialización de todos aquellos productos que digan relación con la piscicultura; d) El desarrollo, explotación, crianza, engorde y comercialización de la masa ganadera y de sus subproductos, tales como la leche, la carne, el queso, etc., y e) La explotación maderera con fines comerciales y/o industriales. La sociedad podrá además concurrir a la constitución de sociedades civiles y comerciales, de asociaciones o cuentas en participación, de corporaciones y cooperativas e ingresar a sociedades, asociaciones, corporaciones y cooperativas ya constituidas, como también concurrir a la modificación y disolución de aquellas de las cuales forme parte y emitir debentures. Para la realización y desarrollo de los negocios que constituyen su objeto, la sociedad podrá adquirir, enajenar y gravar toda clase de bienes y ejecutar y celebrar toda clase de actos, contratos y convenciones. El domicilio social se ubica en Avda. Santa Maria Nº 5888, comuna de Vitacura, Santiago y las operaciones de la sociedad son realizadas en Ruta 215, Kilómetro 76, Camino de Puyehue, Osorno.

El 01 de octubre de 1982 la Sociedad fue inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el Nº 135.

Son controladores los señores Christoph Schiess Schmitz, Rut: 6.371.875-0, Claudio Guillermo Schiess Schmitz, Rut: 4.941.705-5, y Nicola Thai Schiess Schmitz, Rut: 6.371.876-9, quienes actúan a través de las sociedades Chilur S.A. (57,38%), Eurasian Mercantile A.G. (28,78%), Transtour S.A. (8,17%) y Cottage International S.A. (5,29%). Dichos controladores, si bien habitualmente operan de consuno, no tienen formalizado un acuerdo expreso de actuación conjunta.

Los presentes estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio el 04 de marzo de 2013.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados de Termas de Puyehue S.A. y filiales ("la Compañía"). Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros consolidados. Las NIIF han sido adoptadas en Chile bajo la denominación Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH), que representan la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales, emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") y, por consideraciones prácticas, la nomenclatura utilizada en las presentes notas corresponde a la de las normas internacionales de origen.

2.1. Bases de preparación y período

Los presentes estados financieros consolidados de Termas de Puyehue S.A. y filiales comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultados integrales por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados de cambios en el patrimonio neto y de flujo de efectivo directo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, y sus correspondientes notas explicativas. Estos estados financieros han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB.

Los presentes estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico, y se han efectuado algunas reclasificaciones menores en resultados del ejercicio anterior para efectos comparativos.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere del uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados. Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo NIC 34/NICCH 34.

Los estados financieros en base a NIIF aplicadas a empresas en marcha supone la realización de sus activos y cancelación de sus pasivos en el curso normal de las operaciones comerciales de la sociedad. Al 31 de diciembre de 2012 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en M\$ 8.956.682 (M\$ 11.667.286 a diciembre de 2011), la pérdida del ejercicio asciende a M\$ 978.518 (pérdida de M\$ 1.458.370 a diciembre de 2011) y presenta un patrimonio negativo de M\$ 2.166.367 (M\$ 1.187.849 a diciembre de 2011). La administración estima que corresponde aplicar el principio de empresa en marcha debido a que los accionistas han expresado mantener su apoyo financiero a la sociedad

La información contenida en los presentes estados financieros es responsabilidad de la Administración de Termas de Puyehue S.A.

2.2 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de Termas de Puyehue S.A. (la "Matriz") y sus filiales. Los estados financieros de las filiales son preparados en los mismos períodos que la matriz, aplicando consistentemente las mismas políticas contables.

(a) Filiales

Filiales son todas las entidades sobre las que Termas de Puyehue S.A. tiene poder para dirigir las políticas financieras y operacionales y sobre las cuales tiene una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de filiales se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor justo de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costos directamente atribuibles a la adquisición. El exceso del costo de adquisición sobre el valor de la participación de Termas de Puyehue S.A. en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como goodwill (menor valor). Si el costo de adquisición es menor que el valor justo de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

A continuación se presenta el detalle de las filiales incluidas en la consolidación:

a) Resumen información financiera de subsidiarias al 31 de diciembre de 2012

Sociedad	Rut	Pais	Porcentaje Participación	Activos Subsidiarias M\$	Pasivos Subsidiarias M\$	Patrimonio Subsidiarias M\$	Resultados Subsidiarias M\$
HOTEL TERMAS DE PUYEHUE LTDA.	78192550-0	CHILE	99,0%	1.251.842	5.153.787	(3.901.945)	(91.478)
TURISMO Y CABAÑAS AGUAS CALIENTES LTDA.	78192540-3	CHILE	99,5%	2.677.705	3.432.705	(755.000)	(125.526)
PISCINAS TERMALES PUYEHUE LTDA.	78192530-6	CHILE	99,0%	-	242.082	(242.082)	-

B) Resumen información financiera de subsidiarias al 31 de diciembre de 2011

			Porcentaje	Activos	Pasivos	Patrimonio	Resultados
Sociedad	Rut	Pais	Participación	Subsidiarias	Subsidiarias	Subsidiarias	Subsidiarias
			Pariicipacion	M\$	M\$	M\$	M\$
HOTEL TERMAS DE PUYEHUE LTDA.	78192550-0	CHILE	99,0%	1.161.995	4.972.461	(3.810.466)	(224.418)
TURISMO Y CABAÑAS AGUAS CALIENTES LTDA.	78192540-3	CHILE	99,5%	2.554.228	3.183.702	(629.474)	(237.082)
PISCINAS TERMALES PUYEHUE LTDA.	78192530-6	CHILE	99,0%	-	242.082	(242.082)	(19)

Para los efectos de los presentes estados financieros se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido.

(b) Transacciones e intereses minoritarios

El interés minoritario representa la porción de utilidades o pérdidas y activos netos que no son propiedad de la Compañía y son presentados separadamente en el estado de resultados, pero contenido en el patrimonio en el estado de situación financiera consolidado, separado del patrimonio de la matriz.

La Compañía considera que las transacciones entre los accionistas minoritarios y los accionistas de las empresas donde se comparte la propiedad, son transacciones cuyo registro se realiza dentro del patrimonio y, por lo tanto, se muestran en el estado de cambios del patrimonio.

2.3 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados a la administración de Termas de Puyehue S.A., la cual es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos. La Administración ha segmentado sus ingresos de acuerdo al nivel económico de sus clientes, para ello ha concentrado los servicios dirigidos al estrato ABC1, en la sociedad filial Hotel Termas de Puyehue Ltda. y para el mercado restante a radicado sus servicios de hotelería y turismo en la filial Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda.

Esta información se detalla en Nota 5.

2.4 Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades de la Compañía se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros consolidados de Termas de Puyehue S.A. se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Matriz y sus filiales.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados

(c) Bases de conversión

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre, respectivamente:

Moneda	31.12.12	31.12.11
	\$	\$
Dólar Estadounidense	479,96	519,20
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03

La unidad de fomento (UF) es una unidad monetaria denominada en pesos chilenos que esta indexada a la inflación. La tasa de UF se establece a diario y con antelación, sobre la base de la variación del Índice de Precios al Consumidor del mes anterior. El valor presentado en la tabla arriba representa el valor en \$ por 1 UF.

2.5 Propiedades, plantas y equipos

Los terrenos se reconocen a su costo. Las construcciones e infraestructura, maquinarias y equipos, se reconocen a su costo menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El resto de los activos fijos, tanto en reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas.

Para efectos de computar el valor de costo, este no ha sido modificado a la fecha de transición.

El costo de un activo incluye su precio de adquisición, todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, así como la rehabilitación del lugar en que se encuentra, que constituyan la obligación para la Compañía, al adquirir el elemento o como consecuencia de utilizar el activo durante un determinado período.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

Las obras en ejecución incluyen, entre otros conceptos, los siguientes gastos devengados únicamente durante el período de construcción:

- (i) Gastos financieros relativos a la financiación externa que sean directamente atribuibles a las construcciones, tanto si es de carácter específica como genérica. En relación con la financiación genérica, los gastos financieros activados se obtienen aplicando el costo promedio ponderado de financiación a la inversión promedio acumulada susceptible de activación no financiada específicamente.
- (ii) Gastos de personal relacionados en forma directa y otros de naturaleza operativa atribuibles a la construcción.

Las obras en curso se traspasan al activo fijo una vez finalizado el período de prueba cuando se encuentran disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comienza su depreciación.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas con excepción de los terrenos, los cuales no se deprecian. Las vidas útiles utilizadas por el grupo detallado por tipo de bien se encuentran en los siguientes rangos.

Grupos de Bienes	Vida útil mínima años	Vida útil máxima años
Edificios	15	40
Instalaciones	4	6
Equipos de transportes	4	7
Máquinas y equipos	4	10
Muebles y útiles	4	6

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si fuera necesario, en cada cierre, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con las expectativas de uso de los activos.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante reconocimiento de pérdidas por deterioro. (Nota 2.7).

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Los arrendamientos en los que se transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifican como financieros. Se reconocen al comienzo del contrato registrando un activo según su naturaleza y un pasivo por el mismo monto, e igual al valor razonable del bien arrendado o bien al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento si este fuera menor. Posteriormente los pagos mínimos por arrendamiento se dividen entre gastos financieros y reducción de la deuda. El activo se amortiza en los mismos términos que el resto de los activos depreciables de su misma naturaleza.

2.6 Activos intangibles distintos de la plusvalía

(a) Derechos en Concesión

Corresponde al costo incurrido por la filial Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda. en ciertos activos fijos (construcciones e instalaciones) que fueron traspasados a la Corporación Nacional Forestal (CONAF), de acuerdo a lo estipulado en el contrato de concesión del Complejo Turístico y Recreacional Aguas Calientes. Dicho costo está siendo amortizado en el plazo de duración de la concesión (30 años). Ver NOTA 23 c).

(b) Programas informáticos

Los programas informáticos adquiridos, se contabilizan sobre la base de los costos de adquisición. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el desarrollo o mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Compañía, y que es probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costos durante más de un año, se reconocen como activos intangibles.

Los costos directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y otros gastos directamente asociados.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

(c) Licencias

Las licencias se presentan a costo histórico. Tienen una vida útil definida y se llevan a costo menos amortización acumulada. La amortización se calcula por el método lineal para asignar el costo de las licencias durante su vida útil estimada (6 años).

2.7 Deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo el goodwill, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable. El importe recuperable es el que resulta mayor entre el valor justo de un activo, menos los costos a incurrir para su venta, y su valor de uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

2.8 Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor justo con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

(a) Activos financieros a valor justo con cambios en resultados

Los activos financieros a valor justo con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

Estos activos se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor razonable, reconociéndose los cambios de valor en cuentas de resultados.

(b) Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance (Nota 2.10).

Son valorizadas al costo amortizado de acuerdo al método de tasa de interes efectiva.

(c) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la administración de la Compañía tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros disponibles para la venta se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a doce meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Son valorizadas al costo amortizado de acuerdo al método de tasa de interés efectiva.

(d) Activos financieros disponibles para la venta

Se presentan a su valor justo y corresponden a activos financieros no derivados que son designados como disponibles para la venta o que no están clasificados en cualquiera de las otras tres categorías anteriores. Las variaciones en el valor justo son reconocidas como cargo o abono a Otras reservas quedando pendiente su realización.

Estos activos son incluidos como activos a valor corriente con excepción de aquellos cuya realización es superior a un año los que son presentados como activos no corrientes.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo.

La Compañía evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Las pruebas de pérdidas por deterioro del valor de las cuentas a cobrar se describen en la Nota 2.10.

2.9 Inventarios

Las existencias se valorizan al menor valor entre el costo y el valor neto realizable y corresponden en su mayoría a la adquisición de diversos insumos para la alimentación.

2.10 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor justo y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectivo. El deterioro del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión incobrables y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "costos de venta y comercialización". La recuperación posterior de importes dados de baja con anterioridad se reconocen como un abono a los "costos de venta y comercialización".

2.11 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y banco, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los descubiertos bancarios. En el balance de situación, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

2.12 Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

2.13 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor justo y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo.

2.14 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

La Administración de la sociedad ha decidido no reconocer el efecto de los impuestos diferidos originados en las diferencias entre los gastos financieros y los gastos reconocidos tributariamente, debido a que la mayor parte de los impuestos diferidos tiene su origen en las pérdidas tributarias de la sociedad matriz y sus filiales. Por su parte, el SII, habiendo concluido su revisión y no teniendo apelación alguna, ha determinado que el valor de la pérdida es de M\$ 11.977.860, por lo tanto, y dada la situación operativa de las sociedades no se puede determinar el plazo en que las pérdidas tributarias serán revertidas.

2.15 Beneficios a los empleados

(a) Vacaciones del personal.

El gasto por vacaciones del personal se reconoce mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal, el que no difiere significativamente de su valor actual.

(b) Planes de participación en beneficios y bonos

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto para bonos y participación en beneficios en base a los cumplimientos de metas tanto departamentales como generales.

2.16 Provisiones

La Compañía reconoce una provisión cuando está obligada contractualmente o cuando existe una práctica del pasado que ha creado una obligación asumida.

Las provisiones para contratos onerosos, litigios y otras contingencias se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Compañía. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular, de corresponder. El incremento en la provisión por el paso del tiempo se reconoce en el rubro gasto por intereses.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor justo de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía y sus filliales. Los ingresos ordinarios se presentan netos del Impuesto al Valor Agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía y sus filiales reconocen los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de las Compañías.

2.18 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

2.19 Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Los activos no corrientes se clasifican como activos mantenidos para la venta y se reconocen al menor valor del importe en libros y el valor justo menos los costos para la venta si su importe en libros se recupera principalmente a través de una transacción de venta en lugar de a través del uso continuado.

2.20 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas consolidadas de la Compañía en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

2.21 Medio ambiente

Los desembolsos asociados a la protección del medio ambiente se imputan a resultados cuando se incurren. Las inversiones en obras de infraestructura destinadas a cumplir requerimientos medioambientales son activadas siguiendo los criterios contables generales para Propiedades, Plantas y Equipos, de acuerdo a lo establecido en las NIIF.

2.22 Nuevas normas e interpretaciones emitidas.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria:

a) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2012:

Enmienda a NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar Modifica los requisitos de información cuando se transfieren activos financieros, con el fin de promover la transparencia y facilitar el

Normas, Interpretaciones y Enmiendas

análisis de los efectos de sus riesgos en la situación financiera de la entidad.

Aplicación obligatoria para:

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2011.

Enmienda a NIC 12: Impuestos a las ganancias Proporciona una excepción a los principios generales de la NIC 12 para las propiedades de inversión que se midan usando el modelo de valor razonable contenido en la NIC 40 "Propiedades de Inversión".

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2012.

La aplicación de estos pronunciamientos contables no ha tenido efectos significativos para el Grupo. El resto de criterios contables aplicados en 2012 no ha variado respecto a los utilizados en 2011.

b) Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2013 y siguientes:

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas

Enmienda a NIC 1: Presentación de estados financieros Modifica aspectos de presentación de los componentes de los "Otros resultados integrales". Se exige que estos componentes sean agrupados en aquellos que serán y aquellos que no serán posteriormente reclasificados a pérdidas y

ganancia.

NIIF 10: Estados financieros consolidados Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados, que aplica a todas las entidades (incluyendo las entidades de cometido específico o entidades estructuradas).

NIIF 11: Acuerdos conjuntos Redefine el concepto de control conjunto, alineándose de esta manera con NIIF 10, y requiere que las entidades que son parte de un acuerdo conjunto determinen el tipo de acuerdo (operación conjunta o negocio conjunto) mediante la evaluación de sus derechos y obligaciones. La norma elimina la posibilidad de consolidación proporcional para los negocios conjuntos.

NIIF 12: Revelaciones de participaciones en otras entidades Requiere ciertas revelaciones que permitan evaluar la naturaleza de las participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstas, así como también los efectos de esas participaciones en la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo de la entidad.

NIIF 13: Medición del valor razonable Establece en una única norma un marco para la medición del valor razonable de activos y pasivos, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición. Además requiere información a revelar por las

Aplicación obligatoria para:

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2012.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.

Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.

Normas, Interpretaciones y Enmiendas

entidades, sobre las mediciones del valor razonable de sus activos y pasivos.

Nueva NIC 27: Estados financieros separados Por efecto de la emisión de la NIIF 10, fue eliminado de la NIC 27 todo lo relacionado con estados financieros consolidados, restringiendo su alcance sólo a

estados financieros separados.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

Aplicación obligatoria para:

Nueva NIC 28: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos Modificada por efecto de la emisión de NIIF 10 y NIIF 11, con el propósito de uniformar las definiciones y otras clarificaciones contenidas en estas nuevas NIIF.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

Enmienda a NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar Clarifica los requisitos de información a revelar para la compensación de activos financieros y pasivos financieros.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

Enmienda a NIC19: Beneficios a los empleados Modifica el reconocimiento y revelación de los cambios en la obligación por beneficios de prestación definida y en los activos afectos del plan, eliminando el método del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

NIC 32. Enmienda a Instrumentos financieros: Presentación Aclara los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros, con el fin de eliminar las inconsistencias de la aplicación actual criterio de del compensaciones de NIC 32.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014.

NIIF 9: Instrumentos Financieros: Clasificación y medición Corresponde a la primera etapa del proyecto del IASB de reemplazar a la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y medición". Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e incluye el tratamiento y clasificación de los pasivos financieros.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2015.

Mejoras a las NIIF Corresponde a una serie de mejoras, necesarias pero no urgentes, que modifican las siguientes normas: NIIF 1, NIC 1, NIC 16, NIC 32 y NIC 34.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

Normas, Interpretaciones y Enmiendas

Aplicación obligatoria para:

Guía de transición (Enmiendas a NIIF 10, 11 y 12) Las enmiendas clarifican la guía de transición de NIIF 10. Adicionalmente, estas enmiendas simplifican la transición de NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12, limitando los requerimientos de proveer información comparativa ajustada para solamente el periodo comparativo precedente. Por otra parte, para revelaciones relacionadas con entidades estructuras no consolidadas, las enmiendas remueven el requerimiento de presentar información comparativa para periodos anteriores a la primera aplicación de NIIF 12.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

Enmiendas a NIIF 10, 12 y NIC 27: Entidades de Inversión Bajo los requerimientos de la NIIF 10, las entidades informantes están obligadas a consolidar todas las sociedades sobre las cuales poseen control. La enmienda establece una excepción a estos requisitos, permitiendo que las Entidades de Inversión sean medidas a valor razonable con cambio en resultados, en lugar de consolidarlas.

Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014.

La Administración estima que la adopción de las Normas, Interpretaciones y Enmiendas pendientes de aplicación, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros consolidados de Termas de Puyehue S.A.

NOTA 3 – ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

Los activos financieros están expuestos a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés y riesgo de precios).

La gestión del riesgo financiero está administrada por la Gerencia de Finanzas. Esta gerencia identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas. La empresa no participa en el trading de sus activos financieros con fines especulativos.

3.1 Riesgo de mercado

Nuestros pasajeros usan la ruta aérea SCL/ZOS la que actualmente es cubierta solo por LAN con una frecuencia de dos vuelos diarios. Al estar cerrado el aeropuerto de Valdivia (ZAL), los vuelos a ZOS estaban con una ocupación altísima, para lo cual era muy difícil conseguir pasajes.

Es importante destacar que si bien la oferta hotelera en el sector de Puyehue se ha mantenido, el crecimiento que ha tenido la ciudad de Puerto Varas en lo que se refiere a la capacidad hotelera ha repercutido en las negociaciones con grandes congresos que en años anteriores se realizaban en HTP, hoy los hoteleros de esta zona se encuentran unidos en realizar promociones en Chile y hacia el extranjero para potenciar el destino.

Finalmente la fluctuación en el valor del dólar es un factor de riesgo a considerar considerando que el bajo precio del dólar podría repercutir en una mayor salida de chilenos al extranjero.

3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es la posibilidad de pérdida financiera derivada del incumplimiento de nuestros clientes del pago de sus obligaciones.

La Administración ha minimizado el riesgo de crédito mediante la utilización de las tarjetas de crédito y de debito bancarias, o mediante el pago contado de los servicios hoteleros, por lo tanto, los únicos clientes a los cuales se les da crédito corresponden a agencias de viaje con las cuales se ha trabajado durante muchos años. En el caso de aquellas agencias nuevas las ventas son realizadas bajo la modalidad contado, esto es el mecanismo que se está utilizando hoy en el mercado y que los clientes aceptan sin mayores inconvenientes. En casos especiales como entidades de Gobierno o Laboratorio se logran hacer excepciones a través de órdenes de compra, Chile compra o través de convenio Marco el cual HTP está asociado para recuperar los dineros más fácilmente.

Riesgo de crédito corriente y no corriente	31-dic-12	31-dic-11
	M\$	M\$
Exposición según balance para riesgos en:		
Clientes y agencias de Viajes	198.901	174.340
Impuestos por recuperar	463.259	516.714
Tarjetas bancarias y otras cuentas por cobrar	175.457	190.338
Exposición neta, concentraciones de riesgo	837.617	881.392
Deudores por ventas y otras cuentas por cobrar	31-dic-12	31-dic-11
Deducties por vertias y otras cuentas por cobrar	31-UIC-12	31-ulc-11
(por antigüedad de deuda)	M\$	M\$
menor de tres meses	294.460	324.517
entre tres y doce meses	543.157	556.875
mayor de doce meses	0	0
Total	837.617	881.392

3.3 Riesgo de tipo de cambio

La exposición al riesgo de tipo de cambio es considerada por la administración de un nivel alto considerando que el 75% de los ingresos proviene del mercado local y ante una baja en el tipo de cambio, se genera una baja en este tipo de clientes quienes eligen otros destinos fuera de Chile. Por otro lado, el 25% de los ingresos son en dólares. El valor en pesos de una estadía es fijo durante todo el año. Los clientes mayoristas exigen para mercados extranjeros un valor en dólar conocido con a lo menos un año de anterioridad, pues se imprimen catálogos en los países de origen de los pasajeros, se cargan los datos en los sistemas de reservas, etc. No es posible en estos casos funcionar con el valor de la estadía en denominación de alguna divisa al tipo de cambio del día. La Sociedad ha sorteado esto fijando valores en dólares por períodos de cuatro meses luego de los cuales si la paridad ha tenido una fluctuación significativa, se informa a cada cliente el ajuste en precios para el siguiente período. Esta situación sin duda nos genera un efecto negativo en lo comercial pues perdemos ventas de operadores que trabajan con mercados long haul (Europa Canadá y parte de USA), los mercados más cercanos reservan con menos anticipación por lo que este esquema les acomoda. El mercado argentino (Bariloche) por su cercanía compra estadías en pesos, pasadas a dólar usando al valor del día, por lo que aquí el asunto a considerar es el valor al cual estas divisas se venden.

Se debe tener siempre en cuenta que por el sólo hecho de recibir ingresos en moneda extranjera o de tener egresos en ésta cuando uno funciona esencialmente en moneda local; siempre corre el riesgo de que estos ingresos o egresos sean menores o mayores, según el caso, al momento de efectuarlos; el factor tiempo se agrava cuando el plazo de recepción o de pago es más largo, pues ello aumenta la probabilidad de una variación desfavorable en el tipo de cambio

3.4 Riesgo de liquidez

Tal como se menciona en la nota 2.1 la Sociedad presenta una situación financiera de falta de liquidez, dado que no ha podido generar los recursos suficientes para mantener una estabilidad operacional, situación que lo ha llevado a depender en términos de generación de recursos del aporte de sus principales accionistas y de sus sociedades relacionadas, básicamente Chilur S.A. y Administradora Sintra Ltda. Dichas sociedades han comprometido expresamente a continuar su apoyo financiero.

	31/12/2012	0 a 6 meses	6 a 12 meses
	M\$	0 a 0 meses	
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	191.798	191.798	-
Otros Activos No Financieros, Corriente	54.876	54.876	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	837.617	837.617	-
Inventarios	128.062	128.062	-
Activos por impuestos corrientes	24.318	24.318	-
Total Activos Corrientes	1.236.671	1.236.671	-
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	525.095	525.095	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	9.530.345	-	9.530.345
Otros pasivos no financieros corrientes	137.913	137.913	-
Total	10.193.353	663.008	9.530.345
Capital de Trabajo	(8.956.682)		

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIOS DE CONTABILIDAD

Las estimaciones y otras materias que requieren de la aplicación del juicio profesional se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

4.1 Estimaciones y criterios contables importantes

La Compañía hace estimaciones y adopta criterios en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

(a) Vidas útiles de construcciones

La depreciación de la construcción hotelera y equipos se efectúa en función de las vidas útiles que ha estimado la Administración para cada uno de estos activos que son considerados productivos. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de mantenciones mayores realizadas y acciones de la competencia en respuesta a cambios significativos en las variables del sector hotelero. La Administración incrementará el cargo por depreciación cuando las vidas útiles actuales sean inferiores a las vidas estimadas anteriormente o depreciará o eliminará activos obsoletos técnicamente o no estratégicos que se hayan abandonado o vendido.

Adicionalmente, se evalúa al cierre de cada balance anual, o antes si existiese algún indicio de deterioro, el valor recuperable de la propiedad, planta y equipo, agrupada en unidades generadoras de efectivo, incluyendo la plusvalía comprada, para comprobar si hay pérdidas por deterioro en el valor de los activos.

Si como resultado de esta evaluación, el valor justo resulta ser inferior al valor neto contable, se registra una pérdida por deterioro como ítem operacional en el estado de resultado.

NOTA 5 – INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO

La Sociedad ha segmentado sus ingresos de acuerdo al nivel económico de sus clientes, para ello ha concentrado los servicios dirigidos al estrato ABC1, en la sociedad filial Hotel Termas de Puyehue Ltda. y para el mercado restante a radicado sus servicios de hotelería y turismo en la filial Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda.

	Acumulado al 31 de Diciembre 2012			
	Ingresos	Ingresos		
	Hoteleria	Cabañas	Otros	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Recaudación de ingresos por venta	3.699.182	935.845	47.837	4.682.864
Margen del segmento que se informa	178.516	(67.438)	326.139	437.217
Gastos de administración y mercadotecnia	(597.406)	(143.058)	(232.547)	(973.011)
Costos de financiamiento neto	(1.878)	(37.035)	(67.996)	(106.909)
Otros	6.637	(48.608)	(293.844)	(335.815)
Resultado del período	(414.131)	(296.139)	(268.248)	(978.518)

	Acumulado al 31 de Diciembre de 2011			
	Ingresos	Ingresos		
	Hoteleria	Cabañas	Otros	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Recaudación de Ingresos por Venta	3.568.307	798.381	(68.078)	4.298.610
Margen del Segmento que se informa	433.164	(16.212)	(100.513)	316.439
Gastos de administración y mercadotecnia	(671.954)	(130.072)	(380.569)	(1.182.595)
Costos de financiamiento neto	(9.502)	(42.532)	(108.882)	(160.916)
Otros	23.875	(48.266)	(406.907)	(431.298)
Resultado antes de impuestos	(224.417)	(237.082)	(996.871)	(1.458.370)
Resultado del período	(224.417)	(237.082)	(996.871)	(1.458.370)

La segmentación por tipos de servicios de los deudores comerciales es la siguiente:

Clientes	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Clientes de hotel	175.219	168.822
Clientes de cabañas	23.682	5.518
Total	198.901	174.340

Dada la naturaleza única de los tipos de servicios, no existen activos ni pasivos que puedan ser asociados con alguno de los segmentos individualmente informados.

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalente al efectivo corresponde a los saldos de dinero mantenido en caja y en cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones líquidas pactadas a menos de 90 días.

La composición del efectivo y equivalente al efectivo a las fechas que se indican, es el siguiente:

- Clases de efectivo y equivalentes al efectivo

	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Caja	20.139	19.625
Saldos en bancos	90.557	41.595
Depositos a Plazo	81.102	58.546
Total	191.798	119.766

- El detalle por tipos de moneda es el siguiente:

	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Pesos Chilenos	178.432	101.121
Dolares	13.366	18.483
Pesos Argentinos	0	162
Total	191.798	119.766

NOTA 7 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Instrumentos financieros por categoría

Al 31 de Diciembre de 2012	Préstamos y
	cuentas por cobrar
	M\$
Activos	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	837.617
Total	837.617
	Otros pasivos
	financieros
<u>Pasivos</u>	M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	525.095
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9.530.345
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	3.063.169
Total	13.118.609

Al 31 de diciembre de 2011	Préstamos y
	cuentas por cobrar
	M\$
Activos	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	881.392
Tot	tal 881.392
	Otros pasivos
	financieros
<u>Pasivos</u>	M\$
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por paga	r 435.469
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	12.203.649
To	tal 12.639.118

7.2 Calidad crediticia de activos financieros

La calidad crediticia de los activos financieros que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro, se puede evaluar en función de la clasificación crediticia, otorgada por organismos externos al Grupo o bien a través del índice histórico de créditos fallidos.

Ninguno de los activos financieros pendientes de vencimiento ha sido objeto de renegociación durante el ejercicio.

NOTA 8 – DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Los deudores comerciales y cuentas por cobrar se incluyen dentro de activos corrientes, excepto aquellos activos con vencimiento mayor a 12 meses. Estos activos se registran a costo amortizado y se someten a una prueba de deterioro de valor.

Los deudores comerciales representan derechos exigibles que tienen origen en el giro normal del negocio, llamándose normal al giro comercial, actividad u objeto social de la explotación.

Las otras cuentas por cobrar corresponden a las cuentas por cobrar que provienen de ventas, servicios o préstamos fuera del giro normal del negocio.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

La constitución y reverso de la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se ha incluido como "gastos de provisión de incobrables" en el estado de resultados.

La composición del presente rubro al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

	Al 31-	Al 31-12-2012		12-2011
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Cuentas por cobrar	198.901	-	174.340	-
Provisión de incobrables	-	-	0	-
Sub total cuentas por cobrar, neto	198.901	-	174.340	-
	•			•
Iva Crédito fiscal y otros	463.259	-	516.714	-
Documentos por cobrar	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	175.457		190.338	-
Sub total otras cuentas por cobrar	638.716	-	707.052	-
	•			•
Total	837.617	-	881.392	-

Los plazos de vencimiento de los deudores y documentos comerciales y otras cuentas por cobrar no vencidos al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 son los siguientes:

	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
0 a 3 meses	294.460	324.517
3 a 6 meses	543.157	556.875
6 a 9 meses	-	-
9 a 12 meses	-	-
más de 12 meses	-	-
Total	837.617	881.392

No existen clientes vencidos y no deteriorados al 31 de diciembre de 2012 y de 2011. El valor justo de deudores y clientes por cobrar no difiere de manera significativa de los saldos presentados en los estados financieros. Asimismo, el valor libros de los deudores y clientes por cobrar en mora no deteriorados y deteriorados representan una aproximación razonable al valor justo de los mismos, ya que incluyen un interés explícito por el retraso en el pago y consideran una provisión de deterioro cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar el importe que se le adeuda.

Dado el bajo nivel de riesgo de crédito existente explicado en nota 3.2 por la modalidad de ventas que posee la sociedad es que no se han constituido provisiones por deterioro.

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación de la información es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

	A13	re de 2012	
	Exposición	Exposición	Exposición neta
	bruta según	bruta	concentraciones
	balance	deteriorada	de riesgo
	M\$	M\$	M\$
Clientes y Agencias de Viajes	198.901	-	198.901
impuestos por recuperar	463.259	-	463.259
Tarjetas de crédito y otras cuentas por cobrar	175.457	-	175.457

	A13	l de diciembr	re de 2011
	Exposición	Exposición	Exposición neta
	bruta según	bruta	concentraciones
	balance	deteriorada	de riesgo
	M\$	M\$	M\$
Clientes y Agencias de Viajes	174.340	-	174.340
impuestos por recuperar	516.714	-	516.714
Tarjetas de crédito y otras cuentas por cobrar	190.338	-	190.338

Para el riesgo de crédito no existen garantías directas materialmente importantes.

NOTA 9 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Al cierre de cada período la Sociedad matriz y sus filiales mantienen saldos vigentes con entidades relacionadas tal como se presentan en los cuadros adjuntos.

Los documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas corresponden a operaciones de cuenta corriente mercantil y prestamos documentados con

La Compañía tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el período.

a) Cuentas por pagar empresas y personas relacionadas

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

		D.55. J.	Modern Company		Tasa	Plazo de	Plazo de Pasivos Corrientes	orrientes	Pasivos No Corrientes	Corrientes	
RUT	Sociedad	r ans de origen	naturateza de ta transacción	Moneda	anual	pago	31/12/2012 31/12/2011 31/12/2012 31/12/201	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	
		1			%	(Meses)	W\$	W\$	W\$	M\$	
59.004.740-6 Chilur S.A.	Chilur S.A.	Uruguay	Uruguay Accionista	UF			9.530.345	9.530.345 9.413.990	-	1	
82.290.600-1	82.290.600-1 Administradora Sintra Ltda.	Chile	Chile Por administracion	UF	UF TAB 360 + 1% 88	88		2.789.659	2.789.659 3.063.169	1	
			Totales				9.530.345	9.530.345 12.203.649 3.063.169	3.063.169	-	

b) Transacciones con empresas relacionadas

algunos de los Directores, Gerente o Contador de Termas de Puyehue S.A., se deja constancia que durante ambos períodos se efectuaron transacciones En el entendimiento que serían entidades relacionadas con esta Sociedad y sus filiales aquellas empresas en las que figuren como apoderado con poder general significativas tal como se muestra en cuadro adjunto.

Los saldos con Chilur S.A. al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, corresponden a préstamos pactados en Unidades de Fomento.

Los saldos con Administradora Sintra Ltda. al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, corresponden a préstamos pactados en Unidades de Fomento más un interés en base a TAB 360 más un spread de 1% anual, con vencimiento el año 2020.

A continuación se presentan las operaciones y sus efectos en resultados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

				_					
resultado	01-01-2011 a	31-12-2011	M\$	(354.061)	(98.321)	(107.986)	ı	1	(560.368)
Efecto en resultado	31-12-2012 31-12-2011 01-01-2012 a 01-01-2011 a	31-12-2012 31-12-2011	M\$	(230.861)	(80.860)	(67.008)	I	ı	(378.729)
transacción	31-12-2011	M\$		354.061	98.321	107.986	230.000	213.000	957.729 1.003.368
Monto de la transacción	31-12-2012	M\$		230.861	80.860	67.008	356.000	223.000	957.729
Descripción				Uruguay Diferencia cambio UF	Diferencia cambio UF	Intereses	Prestamos recibidos	pago de prestamos	
País de	origen			Uruguay	Chile	Chile	Chile	Chile	
Relación				Accionista	Por administracion	Por administracion	Por administracion	Por administracion	
Sociedad				Chilur S.A.	82.290.600-1 Administradora Sintra Ltda.	Total			
RUT				59.004.740-6 Chilur S.A	82.290.600-1	82.290.600-1	82.290.600-1	82.290.600-1	

c) Directorio y Administración

c.1) Composición

La Compañía es administrada por un Directorio compuesto por cinco directores titulares que son elegidos por un período de tres años en la Junta General Ordinaria de Accionistas.

El equipo gerencial lo componen un Gerente General y tres Gerentes de Área.

c.2) Dietas de Directorio

31-12-2011	Honorarios	M\$	ı	ı	ı	1	ı
01-01-2011 a 31-12-2011	Dieta	M\$	10.502	5.251	5.251	5.251	5.251
-12-2012	Honorarios	M\$	ı	ı	ı	1	-
01-01-2012 a 31-12-2012	Dieta	M\$	10.859	5.429	5.429	5.429	5.429
	Cargo		Presidente	Director	Director	Director	Director
	Nombre		Juan Agustin Figueroa Yavar Presidente	Patricio Schiffrin Palma	Carlos Rubio Ruiz De Gamboa	Christoph Schiess Schmitz	Raimundo Garcia Rioseco

c.3) Remuneraciones de Administración Superior

	01-01-2012 a	01-01-2011 a
	31-12-2012	31-12-2011
Conceptos	M\$	M\$
Sueldos	185.375	236.182
Indemnizaciones	27.434	ı
Otros beneficios	7.108	15.046
Totales	219.917	251.228

NOTA 10 – INVENTARIOS

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

Tipos de productos	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Comestibles y otros de consumo	107.541	97.292
Materiales y otros insumos	20.521	21.848
Total	128.062	119.140

El costo de los inventarios reconocidos como gastos durante los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

	01-01-2012 a	01-01-2011 a
Concepto	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Inventarios reconocidos como gasto	525.780	538.172

NOTA 11 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle es el siguiente:

Tipos	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Otros gastos pagados por anticipado	54.876	13.611
Total	54.876	13.611

NOTA 12 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle es el siguiente:

Concepto	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Crédito por capacitación	24.318	18.205
Total	24.318	18.205

NOTA 13 – ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE PLUSVALIA

a) El rubro se compone como sigue:

		31/12/2012			31/12/2011	
Tipos	Monto bruto	Amortización	Monto neto	Monto bruto	Amortización	Monto neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Derechos en Concesión	1.702.724	(369.352)	1.333.372	1.477.407	(277.014)	1.200.393
Licencias	117.302	(89.289)	28.013	116.605	(74.860)	41.745
Total	1.820.026	(458.641)	1.361.385	1.594.012	(351.874)	1.242.138

b) El movimiento es el siguiente:

	2012				
Movimiento	Licencias	Derechos en			
		Concesión	Total		
	M\$	M\$	M\$		
Saldo inicial 01-01-2012	41.745	1.200.393	1.242.138		
Adiciones	697	225.317	226.014		
Amortización	(14.429)	(92.338)	(106.767)		
Deterioro	0	0	0		
Saldo al 31-12-2012	28.013	1.333.372	1.361.385		

	2011				
Movimiento	Licencias	Derechos en			
		Concesión	Total		
	M\$	M\$	M\$		
Saldo inicial 01-01-2011	65.099	1.292.729	1.357.828		
Adiciones	16.188	0	16.188		
Amortización	(39.542)	(92.336)	(131.878)		
Deterioro	0	0	0		
Saldo al 31-12-2011	41.745	1.200.393	1.242.138		

c) Las vidas útiles de los activos intangibles son las siguientes:

	Vida ú	til finita
Tipos	Vida Mínima	Vida Máxima
	años	años
Programas computacionales	1	1
Licencias	6	6
Derechos en conseción	30	30

El cargo a resultados por amortización de intangibles se registra en la partida gastos de administración del estado de resultados integrales.

NOTA 14 – PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 el detalle de este rubro es el siguiente:

a) 31 de diciembre de 2012

Tipo	Monto bruto	Depreciación acumulada	Valor neto
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	82.746	-	82.746
Construcción y obras de infraestructura			
Obras Civiles y Piscinas	14.118.119	(5.910.865)	8.207.254
Instalaciones	1.498.206	(1.053.724)	444.482
Subtotal	15.616.325	(6.964.589)	8.651.736
Maquinaria y equipos			
Maquinarias y Equipos	366.801	(249.553)	117.248
Vehículos, acoplados y Embarcaciones	269.029	(121.742)	147.287
Herramientas	7.141	(5.835)	1.306
Activos en leasing	33.941	(12.526)	21.415
S ub total	676.912	(389.656)	287.256
Otros activos fijos			
Obras en construccion	60.518	-	60.518
Muebles y utiles	1.249.955	(842.109)	407.846
Lencería y Menaje	189.153	(154.420)	34.733
Otros	14.652	(8.651)	6.001
Equip. Computacionales	83.566	(47.388)	36.178
Subtotal	1.597.844	(1.052.568)	545.276
Total	17.973.827	(8.406.813)	9.567.014

b) 31 de diciembre de 2011

Tipo	Monto bruto	Depreciación acumulada	Valor neto
	M \$	M\$	M \$
Terrenos	84.671	-	84.671
Construcción y obras de infraestructura			
Obras Civiles y Piscinas	13.409.795	(5.119.880)	8.289.915
Instalaciones	1.857.506	(1.065.106)	792.400
Subtotal	15.267.301	(6.184.986)	9.082.315
Maquinaria y equipos			
Maquinarias y Equipos	340.196	(219.614)	120.582
Vehículos, acoplados y Embarcaciones	225.950	(96.772)	129.178
Herramientas	6.105	(5.276)	829
Activos en leasing	52.962	(10.395)	42.567
S ub total	625.213	(332.057)	293.156
Otros activos fijos			
Obras en construccion	181.882	-	181.882
Muebles y utiles	1.141.708	(767.314)	374.394
Lencería y Menaje	161.640	(124.488)	37.152
Otros	13.872	(7.547)	6.325
Equip. Computacionales	78.689	(39.864)	38.825
Subtotal	1.577.791	(939.213)	638.578
Total	17.554.976	(7.456.256)	10.098.720

c) Detalle de movimientos al 31 de diciembre de 2012

Movimiento	Terrenos	Terrenos Obras Civiles y Instalaciones	Instalaciones	Maquinarias y	Vehículos	Herramienta Activos en	Activos en	Muebles y	Lencería y	Equipos	Otros	Obras en	Total M\$
		Piscinas		Equipos	Rodantes y	s mayores	Leasing	utiles	Menaje	Computacion		construcción	
					Acoplado	y menores				ales y Otro			
	\$W	M\$	M\$	M\$	\$≥	SW.	SW.	M\$	₩	M\$	M\$	M\$	SV V
Saldo al 01-01-2012	84.671	8.289.915	792.400	120.582	129.178	828	42.568	374.397	37.151	38.825	6.323	181.882	10.098.720
Adiciones	'	1	5.842	8.546	24.057	1.036	ı	107.390	27.512	5.093	780	258.995	439.251
Bajas	1	1	(1)	1	1	ı	ı	(629)	1	(217)	1	1	(897)
Reclasificaciones	1	574.198	(224.761)	16.228	19.021	ı	(19.021)	ı	1	ı	1	(365.665)	•
Depreciacion	'	(650.604)	(128.998)	(29.939)	(24.969)	(228)	(2.132)	(74.795)	(29.930)	(7.523)	(1.102)	1	(950.550)
Otros	(1.925)	(6.255)		1.831	1	ı	ı	1.533	1	ı	1	(14.694)	(19.510)
Saldo al 31-12-2012	82.746	8.207.254	444.482	117.248	147.287	1.306	21.415	407.846	34.733	36.178	6.001	60.518	9.567.014

d) Detalle de movimientos al 31 de diciembre de 2011

Total M\$				M\$	343.541 10.723.194	502.162	(93.924)	1	(1.031.693)	(1.019)	181.882 10.098.720
	construcció	C				232.116	(34.698)	(359.077)	1	•	
Otros				W\$	7.412	'	'	'	(1.089)	-	38.825 6.323
Equipos	y Menaje Computacio	nales y	Otro	M\$	43.755	5.692	(217)	1.939	(12.344) (1.089)	-	38.825
Lencería	y Menaje			ŚΨ	119.167	17.454	(49.582)	'	(99.119) (49.888)	-	37.151
Muebles y Lencería Equipos	ntiles			SW.	403.207	70.646	(291)	(46)	(99.119)	-	374.397
	eu	Leasing		SW.	020.99	'	'	(17.294)	(6.208)	-	42.568
Herramienta Activos	Rodantes y s mayores y	menores		M\$	1.557	1	ı	1	(729)	-	828
Vehículos	Rodantes y	Acoplado		M\$	67.954	60.957	ı	17.340	(17.073)	_	129.178
Maquinarias	y Equipos			M\$	105.416	6.545	(4.304)	44.658	(31.733)	-	120.582
Instalaciones				M\$	810.777	104.491	ı	15.618	(138.486)	-	792.400
Terrenos Obras Civiles Instalaciones Maquinarias	y Piscinas			M\$	8.668.648	4.261	(4.832)	296.862	(675.024)	-	8.289.915
Terrenos				M\$	85.690	ı	1	ı	ı	(1.019)	84.671
Movimiento					Saldo al 01/01/2011	Adiciones	Bajas	Reclasificaciones	Depreciacion	Otros	Saldo al 31/12/2011

e) Las vidas útiles asignadas a los activos fijos son las siguientes:

	años	años
Edificios	15	40
Instalaciones	4	6
Equipos de transportes	4	7
Máquinas y equipos	4	10
Muebles y útiles	4	6

NOTA 15 – ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

El detalle por rubro es el siguiente:

ACTIVOS	Tipo de	Moneda	31/12/2012	31/12/2011
	moneda	Funcional	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes de efectivo Efectivo y equivalentes de efectivo Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	Dólar \$ Arg. Dólar	\$ CLP \$ CLP \$ CLP	13.366 - 35.413	18.483 162 24.437
Total		•	48.779	43.082

No existen pasivos en moneda extranjera.

NOTA 16 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle al cierre de los períodos indicados es el siguiente:

	31/1	2/2012	31/12/2011		
Tipos	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	
	M\$	M\$	M\$	M\$	
Proveedores Nacionales	489.712	-	397.537	-	
Retenciones	35.383	-	37.932	-	
Totales	525.095	-	435.469	-	

La administración diariamente realiza un análisis de los flujos de efectivo esperados y realizados a objeto de contar con el grado de liquidez necesaria para el cumplimiento de las obligaciones.

NOTA 17 – PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

a) El detalle de los pasivos corrientes devengados es el siguiente:

Conceptos	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Provisiones varias	48.924	40.360
Acreedores Varios corrientes (1)	33.174	82.488
Provisión de Vacaciones	55.815	57.434
Total	137.913	180.282

b) El detalle de los pasivos no corrientes devengados es el siguiente:

Conceptos	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Acreedores Varios no corrientes (1)	1.084.155	870.661
Total	1.084.155	870.661

(1) La deuda corresponde al contrato de usufructo y concesión que la filial Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda. mantiene con la Corporación Forestal (CONAF). Ver NOTA 23 c)

NOTA 18 – PATRIMONIO NETO

a) Acciones ordinarias

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

En este sentido, la Compañía ha combinado distintas fuentes de financiamiento tales como: aumentos de capital, flujos de la operación y créditos de empresas relacionadas.

El capital de la Compañía Matriz, está representado por 734.801.939 de acciones ordinarias, de una serie única, emitidas, suscritas y pagadas y sin valor nominal.

b) Dividendos

Es el propósito del Directorio mantener una Política de Dividendos de al menos, el 30% de las utilidades netas de la Sociedad, pagando dividendos provisorios en la medida en que el Directorio lo estime razonable. Cabe destacar que no se repartirán dividendos mientras existan pérdidas acumuladas.

Durante los años 2012 y 2011 no se han distribuidos dividendos.

c) Resultados retenidos

El siguiente es el movimiento de los resultados retenidos en cada período:

Movimiento	31/12/2012	31/12/2011
	M\$	M\$
Saldos Iniciales	(15.338.033)	(13.879.663)
Resultado del ejercicio	(978.518)	(1.458.370)
Saldo final	(16.316.551)	(15.338.033)

NOTA 19 – INGRESOS

a) Ingresos ordinarios

	01-01-2012 a	01-01-2011 a
Tipos	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Ingresos operacionales	4.682.864	4.298.610
Otras Ventas	-	-
Total	4.682.864	4.298.610

NOTA 20 – COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

El siguiente es el detalle de los gastos relevantes ocurridos en los distintos períodos mencionados:

a) Costos y Gastos de Administración

	01-01-2012 a	01-01-2011 a
Tipos	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Recursos humanos	1.788.213	1.685.153
Alimentos y bebidas	525.780	566.043
Publicidad y marketing	112.994	117.105
Servicios básicos	942.679	719.553
Otros costos	1.292.864	1.354.405
Total	4.662.530	4.442.259

b) Gastos de personal

	01-01-2012 a	01-01-2011 a
Tipos	31-12-2012	31-12-2011
	M\$	M\$
Sueldos	1.503.451	1.377.704
Indemnizaciones	108.317	80.669
Beneficios a corto plazo	176.445	164.340
Total	1.788.213	1.622.713

c) Depreciaciones y amortizaciones

	01-01-2012 a	01-01-2011 a	
Tipos	31-12-2012	31-12-2011	
_	M\$	M\$	
Depreciaciones y amortizaciones	1.057.317	1.163.571	

NOTA 21 – RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presenta en el siguiente detalle:

	01-01-2012 a	01-01-2011 a
Tipos	31-12-2012	31-12-20111
	M\$	M\$
Ingresos financieros	12.779	996
Intereses por préstamos EERR	(67.008)	(107.986)
Intereses arriendos financieros	(45.571)	(47.933)
Gastos bancarios	(7.106)	(5.992)
Diferencia de cambio	(314.424)	(447.789)
Total	(421.330)	(608.704)

NOTA 22 – UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año, excluyendo, de existir, las acciones comunes adquiridas por la Compañía y mantenidas como acciones de tesorería.

Ganancias (Pérdidas) básicas por acción	31/12/2011	31/12/2011
	M\$	M\$
Ganancia (Pérdida) de Actividades Continuadas después de Impuesto	(978.518)	(1.458.370)
Ganancia (Pérdida) de Operaciones Discontinuadas, Neta de Impuesto	-	-
Ajustes para cálculo de ganancias disponibles para accionistas comunes	-	-
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	-	-
Promedio ponderado de número de acciones, básico	734.801.939	734.801.939
Ganancias (Pérdidas) básicas por acción (\$ por acción) de operaciones		
discontinuadas	-	-
Ganancias (Pérdidas) básicas por acción (\$ por acción) de operaciones		
continuadas	(1,33)	(1,98)

La Sociedad matriz ni sus filiales mantienen instrumentos financieros dilutivos, por tanto la ganancia básica por acción no difiere de la ganancia diluida.

NOTA 23 - CONTINGENCIAS, JUICIOS Y OTROS

a) Compromisos directos:

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Matriz no presenta compromisos directos de ninguna especie.

b) Compromisos indirectos:

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Matriz no presenta compromisos directos de ninguna especie.

c) Cauciones otorgadas a terceros:

La filial Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda. tiene vigentes boletas de garantía en favor de la Corporación Nacional Forestal por un monto ascendente a M\$ 96.325 (M\$ 99.320 al 31 de diciembre de 2011), para garantizar el cumplimiento del Contrato de Concesión del complejo turístico que explota. Estas boletas de garantía emitidas por el Banco de Crédito e Inversiones, se encuentran caucionadas mediante prenda de 25.000 acciones de Copec S.A. propiedad de Asem Trading Co. Establishment (25.000 acciones en diciembre de 2011). El valor de estas garantías al 31 de diciembre de 2012 es de M\$ 137.085 (M\$ 173.475 al 31 de diciembre de 2011).

La Sociedad filial Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda. presenta, al 31 de diciembre de 2012, las siguientes contingencias y compromisos:

Según escritura pública de fecha 25 de enero de 1994 se firmó un Contrato de Usufructo y Concesión entre la Corporación Nacional Forestal (CONAF) y Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda., en el cual la Sociedad entrega en usufructo el Fundo Puyehue (lotes agrícolas 1D-1 y 1D-2) a CONAF, por un plazo de 30 años a contar de esta fecha. El usufructo es a título oneroso por lo que a la usufructuaria le corresponde pagar la cantidad anual equivalente a UF 100.

De acuerdo a la misma escritura, CONAF entregó a Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda. la concesión del Complejo Turístico y Recreacional Aguas Calientes por un plazo de 30 años a contar del 01 de julio de 1994, por lo cual la Sociedad se obliga a invertir en construcciones por UF 45.307 en el plazo que dure la concesión. Al 31 de diciembre de 2012, de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de usufructo y concesión, se clasifican en la cuenta Derechos en Concesión el costo de los activos fijos que fueron transferidos a CONAF y por los cuales se tiene el usufructo por el plazo de la concesión.

El precio anual de la concesión será equivalente al 50% de las utilidades anuales de Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda., una vez deducido los impuestos y eventuales pérdidas de ejercicios anteriores. Este porcentaje será con un mínimo de UF 4.100 y de no producirse utilidades, la Sociedad se obliga a cancelar anualmente dicho monto de la siguiente forma:

- UF 2.050 en dinero efectivo
- UF 2.050 mediante la entrega de bienes y especies destinadas a mejorar la infraestructura y equipamiento del Parque Nacional Puyehue.

Con fecha 28 de Noviembre de 2007, se firmó escritura de modificación del contrato de usufructo y concesión entre la Corporación Forestal (CONAF) y Turismo y Cabañas Aguas Calientes Ltda. Estas modificaciones comenzaron a regir a contar del 01 de enero de 2008, y el detalle de las modificaciones más relevantes es el siguiente:

El monto anual de UF 100 que la usufructuaria debía cancelar a título oneroso por el terreno, se rebaja a UF 1. Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad no mantiene saldos por cobrar a CONAF.

El precio anual de la concesión será la suma equivalente en pesos a 3.700 UF, la que se pagará en dos cuotas iguales en los meses de enero y febrero de cada año.

Se rebaja el uso anual de 150 días-cabaña a 75 días-cabaña que el Concesionario debía otorgar a CONAF de acuerdo a sus necesidades.

Se reemplaza la contratación de tres personas por cuatro meses que el Concesionario debía contratar en temporada alta y ponerlos a disposición de CONAF, por el pago en el mes de diciembre de cada año de UF 130 o el equivalente en pesos a favor de CONAF.

Durante este ejercicio se procedió a actualizar el valor de la opción de compra a UF 26.447,91

NOTA 24 – OTRA INFORMACIÓN

El resumen del número de personal con que cuenta la Compañía es el siguiente:

Tipos	31/12/2012	31/12/2011
Gerentes y Subgerentes	8	8
Profesionales y Técnicos	61	72
Operarios	85	141
Otros	149	148
Total	303	369

NOTA 25 – MEDIO AMBIENTE

La Sociedad y sus filiales no han efectuado desembolso alguno por este concepto

NOTA 26 – HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de término del período y la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han ocurrido hechos que puedan afectar significativamente la interpretación de los mismos.